

# **COMUNE DI SCANDICCI**

Variante al Progetto Unitario approvato con D.C.C. n. 38/2021  
relativo all'Area di Riqualificazione

*“RQ 05e – Area stabilimento Banci / riqualificazione di  
insediamento produttivo con integrazione di funzioni ”*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

<b>ART. 1</b>	<b>Finalità del Progetto Unitario</b>
<b>ART. 2</b>	<b>Ambito territoriale di riferimento</b>
<b>ART. 3</b>	<b>Esecuzione del Progetto Unitario</b>
<b>ART. 4</b>	<b>Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario</b>
<b>ART. 5</b>	<b>Finalità ed efficacia delle NTA</b>
<b>ART. 6</b>	<b>Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse</b>
<b>ART. 7</b>	<b>Elementi prescrittivi</b>
<b>ART. 8</b>	<b>Elementi indicativi</b>
<b>ART. 9</b>	<b>Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici</b>
<b>ART. 10</b>	<b>Prescrizioni particolari</b> <b>10.1 Impatto acustico ed atmosferico</b> <b>10.2 Prevenzione inquinamento idrico</b> <b>10.3 Impianti di smaltimento reflui</b> <b>10.4 Requisiti energetici degli edifici</b>
<b>ART. 11</b>	<b>Varianti</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Validità temporale del Progetto Unitario</b>

## **Art. 1 - Finalità del Progetto Unitario**

Le previsioni del vigente Piano Operativo riferite all'Area di Riqualificazione RQ 05e perseguono le seguenti finalità:

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale;
- qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli.

## **Art. 2 - Ambito territoriale di riferimento**

Il lotto a destinazione produttiva con accesso da Via Ponchielli, ricade in un intorno urbano caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività artigianali o industriali. L'area comprende lo stabilimento produttivo originario, edificato negli anni '60 del XX secolo, ed alcuni volumi accessori costruiti negli anni successivi.

## **Art. 3 - Esecuzione del Progetto Unitario**

Il Progetto Unitario individua n. 3 aree di intervento:

- area A, nella quale si realizza la nuova edificazione per una superficie edificabile (SE) massima di 1.400 mq, e il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da industriale/artigianale a direzionale, così ripartita:
  - 1.400 mq max di nuova edificazione destinati prevalentemente ad attività industriali ed artigianali e, in parte minore, a destinazione d'uso direzionale, consistente, quest'ultima, nella realizzazione di un nuovo manufatto edilizio aereo di collegamento con i fabbricati produttivi esistenti;
  - 324,72 mq derivante dal cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente da industriale ed artigianale a direzionale.
- aree B e C, nelle quali si prevedono i seguenti interventi:
  - riqualificazione di edifici esistenti con destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali. Nell'area B sono previsti interventi di parziale demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie esistenti pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012).

Il Progetto Unitario si attua mediante la formazione di distinti titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sopra elencati.

Il rilascio del/i permesso/i di costruire riferito/i alle parti di nuova edificazione ricadenti nell'area A (fabbricato con destinazione d'uso industriale ed artigianale e il manufatto edilizio aereo con destinazione d'uso direzionale), per una superficie edificabile (SE) massima di 1.400 mq, è/sono subordinato/i all'ultimazione dei lavori degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti nelle aree A, B e C.

#### **Art. 4 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario oggetto di Variante**

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario oggetto di Variante i seguenti elaborati tecnici:

- Fascicolo relativo alla Variante al Progetto Unitario dell'area di riqualificazione RQ 05e
- Norme Tecniche di Attuazione

Tali elaborati sostituiscono gli elaborati omologhi già approvati con D.C.C. n. 38/2021. Resta valida la Relazione geologica di fattibilità allegata al Progetto Unitario approvato con D.C.C. n. 38/2021.

#### **Art. 5 - Finalità ed efficacia delle NTA**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che completano ed integrano:

- le prescrizioni del vigente Piano Operativo, con particolare riferimento alla *“scheda normativa e di indirizzo progettuale”* relativa all'area RQ 05e, di cui all'allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- le vigenti norme comunali di valenza regolamentare;
- le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati tecnici del Progetto Unitario.

#### **Art. 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

Ai fini del presente Progetto Unitario si assumono i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria (SF): mq 8.828,15;
- Indice di copertura (IC): max 50%;
- Volume edificabile (VE) max per gli interventi di riqualificazione: pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico

(23.02.2012);

- Superficie edificabile (SE) realizzabile: max mq 1.400;
- Altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- direzionale;
- attività industriali ed artigianali;
- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo).

### **Art. 7 - Elementi prescrittivi**

Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- le prescrizioni e i parametri vincolanti fissati dal vigente Piano Operativo, di cui alla “*scheda normativa e di indirizzo progettuale*” relativa all’area RQ 05e - (Allegato ‘A’ alle Norme per l’Attuazione);
- tutte le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, compresa la prescrizione disposta dall’art. 3, comma 3, fatta eccezione per quanto disposto dall’art. 8, il quale fornisce elementi indicativi per la progettazione di dettaglio.

### **Art. 8 - Elementi indicativi**

Le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà comunque riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

Fermo restando il rispetto dell’impianto urbanistico generale definito dal Progetto Unitario, è consentito al soggetto attuatore di adottare - in fase di progettazione architettonica di dettaglio - gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al P.U., il tutto avendo cura di mantenere elevati livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.

Fatti salvi gli adempimenti amministrativi previsti dalle vigenti norme, è facoltà dell’Amm.ne Comunale di sottoporre detti affinamenti e adeguamenti progettuali al previo parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

### **Art. 9 - Qualificazione architettonica dell’insediamento, materiali e finiture degli edifici**

Il progetto di recupero funzionale del complesso edilizio tiene conto in maniera significativa dei

requisiti tecnici, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile e si avvale delle tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea ai fini della massima qualificazione prestazionale ed estetica dell'insediamento.

## **Art. 10 - Prescrizioni particolari**

### **10.1 - Impatto acustico ed atmosferico**

Le domande dei permessi di costruire relative alle attività con destinazione d’uso industriale ed artigianale devono essere corredate da valutazioni previsionali di impatto acustico approfondite, che tengano conto degli impatti prodotti in termini di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto).

Devono essere parimenti verificati, nei progetti di dettaglio, gli impatti prodotti in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera, sia diretti che indiretti (ovvero dovuti al traffico indotto). Nell’ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all’interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere, inoltre, valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare tali impatti.

### **10.2 - Prevenzione inquinamento idrico**

È prescritta l’adozione di tutti gli accorgimenti necessari per limitare il rischio di inquinamento delle acque, ai sensi dell’art. 35 delle Norme per l’Attuazione del vigente P.O., in quanto l’area ricade in classe di pericolosità idrogeologica “*Classe E - vulnerabilità elevata*”.

### **10.3 - Impianti di smaltimento reflui**

Il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori deve essere concordato con gli uffici competenti e con gli enti gestori.

### **10.4 - Requisiti energetici degli edifici**

Il progetto di dettaglio dovrà essere corredata da una puntuale verifica del rispetto dei requisiti di risparmio energetico disposti dalla normativa vigente al momento della presentazione. La verifica contiene comunque l’indicazione di tutte le opere ed accorgimenti tecnici atti a ridurre la dispersione termica ed a contenere i consumi energetici, con particolare riferimento alle prestazioni degli involucri/isolamenti termici, agli impianti di climatizzazione, e alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in conformità a quanto previsto dall’art. 8 delle Norme per l’Attuazione del Piano Operativo.

**Art. 11 - Varianti**

Non comportano l'approvazione di previa variante al Progetto Unitario le eventuali modifiche progettuali di dettaglio derivanti da condizioni e/o prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.

Necessitano di previa approvazione di variante al Progetto Unitario eventuali modifiche agli elementi prescrittivi di cui all'art. 7, ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario e/o al contenuto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 12 - Validità temporale del Progetto Unitario**

Gli interventi previsti dalla Variante al Progetto Unitario RQ 05e dovranno trovare attuazione entro dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del PUC, intervenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30/03/2021.