

Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Area di Riqualificazione RQ 08e S. Colombano / Via del Chese

Riqualificazione di Area con Impianto di Lavorazione Inerti

Norme Tecniche di Attuazione



Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Area di Riqualificazione RQ 08e S. Colombano / Via del Chese

Riqualificazione di Area con Impianto di Lavorazione Inerti

Norme Tecniche di Attuazione

SOGGETTO ATTUATORE

Italscavi s.r.l.

PROGETTAZIONE

Hydrogeo Ingegneria s.r.l.:

Ing. Tiziano Staiano

Arch. Giulia Metelli

Arch. Edoardo Gorini

PROGETTAZIONE IMPIANTI

Studio Pesciullesi & Associati

Ing. Gabriele Giuliani

INDICE

Norme Tecniche di Attuazione

- Art. 1 – Finalità del Progetto Unitario
- Art. 2 – Ambito territoriale di riferimento
- Art. 3 – Esecuzione del Progetto Unitario
- Art. 4 – Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario
- Art. 5 – Finalità delle Norme
- Art. 6 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- Art. 7 – Dotazioni di parcheggio ad uso privato
- Art. 8 – Elementi prescrittivi
- Art. 9 – Elementi indicativi
- Art. 10 – Suddivisione in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e Progetti Edilizi
- Art. 11 – Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- Art. 12 – Opere di Urbanizzazione
- Art. 13– Varianti
- Art. 14 – Validità temporale del Progetto Unitario

Art.1 – Finalità del Progetto Unitario

Le previsioni del vigente Piano Operativo riferite all'Area di Riqualificazione RQ 08e sono finalizzate al riordino degli assetti insediativi, ai fini dell'eliminazione di situazioni di degrado localizzato e di una più qualitativa e funzionale conduzione delle attività aziendali, alla mitigazione delle criticità ambientali connesse al notevole impatto dell'attività insediata ed alle relative modalità di esercizio e alla ricomposizione del sito, anche ai fini di un miglioramento delle relazioni ecologico-funzionali con le aree limitrofe.

L'attuale accesso all'area avviene da Via del Chese.

All'interno dell'area di intervento vi è insediata un'attività di lavorazione inerti e trattamento rifiuti. Nell'area - anche per la presenza di strutture eterogenee e manufatti precari legittimati mediante provvedimenti di sanatoria straordinaria – si riscontrano condizioni di parziale degrado paesaggistico e ambientale.

Art.2 – Ambito territoriale di riferimento

L'area ricade nel territorio rurale all'interno dell'UTOE n.8 del vigente Piano Strutturale. Quest'ultima risulta essere un'ampia area prevalentemente inedificata sita in ambito periurbano e più precisamente nella fascia perfluviale interposta tra l'abitato di S. Colombano e l'argine del fiume Arno; facilmente raggiungibile da Via Vittorio Masiani e ben collegata ai territori limitrofi vista la vicinanza con lo svincolo della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.

Art.3 – Esecuzione del Progetto Unitario

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di riordino degli assetti insediativi, ai fini dell'eliminazione di situazioni di degrado localizzato e di una più qualitativa e funzionale conduzione delle attività aziendali ai fini privati sono subordinati alla stipula della convenzione ed alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione correlate al Progetto unitario.

Art.4 – Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- Album relativo al Progetto Unitario RQ 08e;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione idrologico idraulica di fattibilità;
- Studio idraulico e idrologico;
- Relazione di verifica della legittimità urbanistica e individuazione delle volumetrie edificabili in demolizione e ricostruzione;
- Schema di convenzione.

Art.5 – Finalità delle Norme

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

- a) le prescrizioni del vigente Piano Operativo, con particolare riferimento alla "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'area RQ 08e S. Colombano / Via del Chese, di cui all'allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- b) le vigenti norme comunali con valenza regolamentare-

Art. 6 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

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

- Superficie Fondiaria (SF) di progetto: 46.650 mq;
- Superficie Permeabile (SP) di pertinenza pari almeno al 25% della Superficie Fondiaria (SF);
- Volume Edificabile (VE) delle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e pari a 3450.79 mc, come riportato nell'allegato di verifica della legittimità urbanistica e individuazione delle volumetrie edificabili in demolizione e ricostruzione;
- realizzazione di interventi di nuova edificazione per una superficie edificabile (SE) aggiuntiva di mq 800, come indicato all'interno della

scheda RQ 08e di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;

Gli interventi urbanistico-edilizi finalizzati alla razionalizzazione e al riassetto insediativo dell'attività legittimamente insediata sono consentiti pur mantenendo la destinazione d'uso Industriale e Artigianale e relativi servizi annessi quali, locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi e materiali, spazi per portierato e sorveglianza e impianti tecnologici. Nell'area di riqualificazione di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

Art. 7 – Dotazioni di parcheggio ad uso privato

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non devono risultare inferiori al quantitativo di posti auto previsto dal Piano Operativo del Comune di Scandicci, "Art. 11 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale", facendo riferimento alle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale in funzione della destinazione d'uso industriale ed artigianale che risulta pari a 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di Superficie Edificabile (SE).

È necessario tener conto che:

- il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad 1 posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio;
- nelle aree private industriali aperte al pubblico è obbligatorio prevedere posti auto riservati ai disabili. Almeno 1 parcheggio disabili ogni 50;
- le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti. Almeno 1 albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta sostanziale, devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale.

Art. 8 – 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 08e - (Allegato ‘A’ alle Norme per l’Attuazione);
- la contestuale realizzazione delle opere pubbliche previste nel Progetto Unitario così come da preventiva approvazione del progetto esecutivo;
- il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 6 delle presenti norme tecniche;
- utilizzo del parallelismo con il Fosso Rigone come asse generatore per lo sviluppo progettuale;
- gli elementi di mitigazione e riduzione del rischio idraulico, ancorché previsti al di fuori del comparto edificatorio, devono costituire un coronamento verde a schermature delle aree di lavorazione interne;
- uniformità dei prospetti architettonici prospicienti Via Vittorio Masiani;
- volumi architettonici con la medesima altezza del fronte.

Art. 9 – Elementi indicativi

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 comunque riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

È pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare, in fase di progettazione edilizia di dettaglio e fermo restando il sostanziale rispetto dell’impianto generale, gli affinamenti progettuali che si rendano necessari ed opportuni per dare conveniente attuazione al progetto anche sulla base delle indicazioni tecniche dei competenti uffici.

È facoltà dell’Amministrazione comunale sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

Il progetto edilizio, in coerenza con i contenuti progettuali del Progetto Unitario, dovrà adottare soluzioni architettonicamente qualificate.

Art. 10 – Suddivisione in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e Progetti Edilizi

Il Progetto Unitario individua 4 Unità Minime di Intervento:

- U.M.I. numero 1 comprendente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le opere di riassetto della strada interpoderale (Via del Chese) e tutte le opere di mitigazione e riduzione del rischio idraulico a coronamento dell’area oggetto di intervento e contestuali opere a verde;
- U.M.I. numero 2: predisposizione finale dell’area di produzione calcestruzzi;
- U.M.I. numero 3: realizzazione dei volumi architettonici e contestuali spazi di pertinenza;
- U.M.I. numero 4: redistribuzione Impianto di lavorazione inerti e trattamento rifiuti.

All’interno di ogni UMI, per l’attuazione di ogni singolo intervento, è ammessa la presentazione di molteplici titoli edilizi per esigenze progettuali, costruttive o funzionali.

I perimetri delle U.M.I. e gli interventi contenuti al loro interno potranno subire modesti aggiustamenti per esigenze progettuali e costruttive, in sede di autorizzazione delle relative opere, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Pur ribadendo la propedeuticità delle opere che garantiscono la messa in sicurezza idraulica, è consentita la possibilità di realizzare contemporaneamente più U.M.I. mediante i relativi titoli edilizi.

Il rilascio dell/i titolo/ii abilitativo/i per la realizzazione degli interventi sia pubblici che privati è subordinato alla stipula della convenzione, nonché al preventivo parere/nulla osta del Settore OO.PP. sul progetto di dettaglio relativamente alle opere di urbanizzazione correlate al Progetto Unitario.

Art. 11 – Qualificazione architettonica dell’insediamento, materiali e finiture degli edifici

La qualificazione architettonica 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 del titolo edilizio 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 dell’edificio e/o nel resede privato al fine di garantire l’integrazione di tali manufatti con i caratteri architettonici e insediativi del complesso architettonico senza recare pregiudizio alla visuale dagli spazi pubblici.

La progettazione delle volumetrie edilizie si avvale di tecniche costruttive proprie dell’architettura contemporanea ai fini della massima qualificazione prestazionale, estetica e dell’inserimento paesaggistico.

Art. 12 – Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione esterne all’area di riqualificazione, da porre in realizzazione contestualmente agli interventi di interesse privato previsti dal progetto unitario consistono nei seguenti interventi:

- Riassetto della viabilità pubblica tra Via Vittorio Masiani e Via del Chese mediante la realizzazione di una rotatoria e di un nuovo braccio stradale di collegamento tra le Vie sopracitate;
- Manutenzione straordinaria di Via del Chese ed opere a verde correlate.

Art. 13 – Varianti

Necessitano di preventiva approvazione, da parte degli organismi tecnici e consultivi dell’Amministrazione Comunale, le eventuali modifiche agli elementi prescrittivi di cui all’art. 8, ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario e/o al contenuto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le eventuali 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 valutate e deliberate dagli organismi tecnici dell’Amministrazione Comunale e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

Per varianti alle opere di urbanizzazione 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 di urbanizzazione, saranno invece apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

Art. 14 – Validità temporale del Progetto Unitario

Gli interventi previsti dal Progetto Unitario dovranno trovare attuazione entro dieci anni decorrenti dalla stipula della convenzione.