

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,
ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

*SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.
Via Edmondo De Amicis n° 19
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.
Via Garcia Lorca n° 4
50013 Campi Bisenzio

PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT
Via Giulio Caccini n° 8
50141 Firenze
pec: michele.berlot@pec.architetttifirenze.it

COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI
Via Borgo Sarchiani n° 29
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA
Via Giordano Bruno n° 12
50018 Scandicci (Fi)
pec: filippo.carcia@pec.architetttifirenze.it

MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI
Via del Palazzo Bruciato n° 20/4
50134 Firenze
pec: mauro.rossi@pec.architetttifirenze.it

DATA AGGIORNAMENTI

MARZO 2024	OTTOBRE 2025
LUGLIO 2025	NOVEMBRE 2025
APRILE 2026	

SCALA

-

ELABORATO SOSTITUTIVO

AR7

COMUNE DI SCANDICCI

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO, DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE "RQ 04b - SCUOLA MEDIA SUPERIORE 'L.B. ALBERTI' / RICONVERSIONE FUNZIONALE DI AREA CON PLESSO SCOLASTICO.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 Finalità del Progetto Unitario**
- Art. 2 Ambito territoriale di riferimento**
- Art. 3 Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario**
- Art. 4 Finalità ed efficacia delle NTA**
- Art. 5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**
- Art. 6 Elementi prescrittivi**
- Art. 7 Elementi indicativi**
- Art. 8 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**
- Art. 9 Modalità di attuazione**
- Art. 10 Opere di urbanizzazione**
- Art. 11 Prescrizioni particolari**
 - 11.1 – Prevenzione dell'inquinamento acustico e atmosferico**
 - 11.2 – Prevenzione inquinamento idrico**
 - 11.3 – Impianti di smaltimento reflui**
 - 11.4 – Requisiti energetici degli edifici**
- Art. 12 Varianti**
- Art. 13 Validità temporale del Progetto Unitario**

Art. 1 - Finalità del Progetto Unitario

L'intervento di riqualificazione del presente Progetto Unitario persegue le seguenti finalità:

- integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città.

Sul lotto è collocato attualmente un plesso scolastico la cui dismissione si inquadra nel più generale programma di riorganizzazione delle strutture scolastiche presenti sul territorio comunale.

Il Progetto Unitario dà attuazione alle disposizioni del vigente Piano Operativo prevedendo, in sintesi:

- la cessione all'Amministrazione di un'area, all'interno del perimetro del lotto originario della scuola, per la realizzazione di una strada di collegamento tra Via Ugo Foscolo e Via Grazia Deledda che svolgerà anche la funzione di parcheggio corredato da un filare di alberature esistenti sul confine nord-est del lotto;
- la realizzazione di due edifici a destinazione commerciale/direzionale (limitatamente al piano terreno) e residenziale recuperando la volumetria legittima dell'attuale plesso scolastico da demolire;
- il riassetto e la riqualificazione di Piazza Giovanni Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica, anche sulla viabilità adiacente; è prevista l'eliminazione della strada che attualmente divide la Piazza dal lotto dell'ex scuola consentendo in tal modo di ottenere un continuum spaziale, esclusivamente pedonale, tra la piazza/giardino e lo spazio ad uso pubblico che sarà realizzato al piano terreno del lotto originario; questo comporterà la possibilità della formazione di un percorso di penetrazione interna - direttamente da Via Ugo Foscolo verso il Nuovo Centro e viceversa - consentendo anche l'accesso ai locali commerciali/direzionali e agli ingressi condominiali dei due edifici;
- l'uso di un linguaggio architettonico proprio dell'architettura contemporanea che valorizzi qualitativamente lo spazio pubblico e quello privato;
- una progettazione che tiene conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Art. 2 - Ambito territoriale di riferimento

L'area è posta alle propaggini di un tessuto urbanistico di grande richiamo dal punto di vista sociale e commerciale per gli abitanti del Comune – e non solo -, in quanto, a sud-est, risulta essere accessibile da una delle direttrici stradali - Via Ugo Foscolo - che identifica anche uno dei lati perimetrali di Piazza Palmiro Togliatti, punto nevralgico di aggregazione e di futura riqualificazione, mentre a nord si colloca nelle vicinanze del Nuovo Centro della fermata della tramvia, dell'Ufficio Postale, della Banca e della sede del Comune. Tale dislocazione ha oltretutto la particolarità di poter godere di uno spazio verde (giardini Boccaccio) posto nelle immediate vicinanze, anch'esso completamente da riqualificare.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario, i seguenti elaborati tecnici:

A) ALBUM riferito al presente Progetto Unitario, in unico documento contenente:

- ELABORATO AR1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ELABORATO AR2 – RELAZIONI
- ELABORATO AR3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ELABORATO AR4 – PLANIMETRIE GENERALI
- ELABORATO AR5 – ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI
- ELABORATO AR6 – FOTOINSERIMENTI E RENDERING

B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ELABORATO AR7)

C) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'

D) VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

E) VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO E CLIMA ACUSTICO
NUOVA VIABILITA'

F) NOTA TECNICA AGRONOMICA

Art. 4 - Finalità ed efficacia delle Norme Tecniche di Attuazione

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

- le prescrizioni del vigente Piano Operativo con particolare riferimento alla "Scheda Normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'area RQ 04b, di cui all'Allegato A delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- le vigenti norme comunali con valenza regolamentare;

Le presenti norme garantiscono la corretta realizzazione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del Progetto Unitario.

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

- Superficie Territoriale (ST) = 6.359 mq;
- Indice di Copertura (IC): massimo 40%;
- Superficie Edificabile (SE) residenziale massima 5.500,00 mq;
- Numero dei Piani (NP): minimo n° 4 f.t.;
- Volume Edificabile (VE) massimo ricostruibile pari al Volume edificato legittimo esistente, ovvero 14.025,91 mc;

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
- limitatamente al piano terreno di ciascun fabbricato, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza.

Art. 6 - 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 04b (Allegato A delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo);
- la contestuale realizzazione delle opere pubbliche, come definite dal relativo progetto approvato;
- il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 5 delle presenti norme tecniche;
- la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) non inferiore a mq 45;
- la realizzazione di alloggi con superficie utile (SU) non inferiore a 80 mq, per nuclei familiari di 4 o più persone, per una SU complessiva pari ad almeno il 20% del totale della SU con destinazione d'uso residenziale;
- la realizzazione di una unità immobiliare per ciascun edificio che soddisfi i requisiti dell'accessibilità in ordine al tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
- le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fatta eccezione per

quanto disposto dal seguente art. 7.

Sono altresì prescrittive le disposizioni e le avvertenze/raccomandazioni formulate dai soggetti competenti, interpellati in sede di conferenza dei servizi, approvata con Determinazione Dirigenziale n.307 del 13/03/2026, di seguito richiamate:

Settore 5 - SERVIZI TECNICI E LAVORI PUBBLICI U.O. Opere Pubbliche e Manutenzioni – nota in data 9/03/2026, prot. interno n.10453

- recante indicazioni per la progettazione di dettaglio in ordine alle “Aree a verde” (alberature, impianto irrigazione e Fontanello, Aiuole e vialetti pedonali, Arredo urbano, Isole ecologiche), “Parcheggi, marciapiedi e strade” (modalità di disposizione dei posti auto, dimensionamento delle sedi stradali coinvolte nel Progetto Unitario e dei marciapiedi perimetrali alla piazza pubblica, etc.), “Impianti e struttura” (posizionamento delle videocamere di sorveglianza, tipologia, colore e materiali da concordare in ordine agli elementi frangisole della tettoia da realizzare nella piazza Boccaccio, ai corpi illuminanti da utilizzare sia per le strade che per i vialetti pedonali nonché per gli attraversamenti pedonali, etc.)

E- Distribuzione – nota in data 26/01/2026, prot. n.3478

- recante segnalazione della presenza di impianti sotterranei di distribuzione dell'energia elettrica in medio/bassa tensione nonché le seguenti prescrizioni per la fase realizzativa:
 - le specifiche tecniche relative alla posa delle tubazioni e a tutte le opere necessarie saranno rilasciate dal tecnico incaricato da e-Distribuzione a seguito della richiesta di allacciamento;
 - qualora fosse necessario lo spostamento degli impianti dovrà essere formulata apposita richiesta;
 - gli impianti sono in servizio alla tensione nominale (Un) di 15 e/o 0,4kV. Le disposizioni del D.Lgs. N. 81 del 9 aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni, che regolamentano la materia della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro:
 - vietano l'esecuzione di lavori in vicinanza di linee elettriche con parti attive non protette salvo che si adottino particolari disposizioni che proteggano i lavoratori (art. 83);

- definiscono le precauzioni da adottarsi nel caso in cui sia necessario effettuare lavori in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette (art. 117);

OPEN FIBER – nota in data 2/01/2026, prot. n.3981

- parere favorevole alla realizzazione dell'opera in oggetto, a CONDIZIONE che:
 - venga effettuato un sopralluogo in sito per l'ubicazione preliminare dei sottoservizi della rete OF, inviando formale richiesta a mezzo PEC all'indirizzo openfiber@pec.openfiber.it e nobi-le.magi@openfiber.it;
 - le eventuali soluzioni tecniche atte ad eliminare le interferenze saranno progettate a seguito del sopralluogo di cui al punto precedente;
 - eventuali opere non dovranno ostacolare l'accesso ai pozzetti OF ed alla manutenzione delle infrastrutture sotterranee, lasciando di conseguenza una distanza per interventi di manutenzione non inferiore a 50 cm;
 - eventuali danni all'infrastruttura OF saranno a carico del danneggiante, che dovrà darne immediata comunicazione ad OF;
 - si dovrà garantire il mantenimento del servizio su eventuali linee attive, attraverso soluzioni anche di natura provvisoria in attesa del completamento della soluzione definitiva;
 - eventuali spostamenti di reti e/o impianti interferenti ed il ripristino della funzionalità degli stessi saranno a totale carico del richiedente, così come previsto dall'art. 54, comma 1 del D. Lgs. 1° agosto 2003, n. 259;
 - i dettagli tecnici per la risoluzione delle interferenze dovranno essere preventivamente concordati con OF e con 30 giorni di preavviso.

Fibercoop - nota in data 31/03/2026, prot. n.13895

- parere favorevole tecnico favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni ivi contenute in fase di esecuzione del Progetto Unitario.

Azienda USL Toscana Centro, Dipartimento della Prevenzione - nota in data 6/02/2026, prot. n.5770

- parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario a condizione che:
 - per l'utilizzo dei locali a destinazione commerciale e/o somministrazione di alimenti sia fatto riferimento al regolamento di igiene del Comune di Scandicci;
 - per tutto quanto non espressamente riportato descritto e specificato nella documentazione tecnica venga fatto obbligo del rispetto delle normative vigenti, in particolare, per gli aspetti igienico sanitari relativi alla preparazione e

somministrazione di alimenti e bevande, delle disposizioni contenute nel Regolamento CE 852/04.

Publiacqua S.p.a. – nota in data 10/02/2026, prot. n.6345

- parere favorevole nel rispetto delle prescrizioni e condizioni contenute nel parere già formulato in data 1/4/2025, di seguito riportate:

Sistema idrico:

- per consentire l'approvvigionamento idrico all'intervento in oggetto dovranno essere realizzati, con onere economico a carico del Soggetto proponente, il potenziamento e l'estensione della rete idrica con posa di nuova condotta in ghisa sferoidale Dn 150, come indicato nello schema planimetrico allegato al parere. La realizzazione dell'estensione della rete idrica potrà essere eseguita solo se la viabilità interessata risulterà di pertinenza pubblica che dovrà essere certificata da dichiarazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale;
- la fornitura idrica agli edifici sarà concessa posizionando i misuratori di utenza (contatori) al confine tra la proprietà pubblica e quella privata, in apposita cassetta a muro ispezionabile dalla pubblica via, prevedendo l'installazione e la contrattualizzazione di un misuratore per ogni unità immobiliare. Qualora sia di interesse del Soggetto proponente, la fornitura idrica potrà essere concessa applicando il "Regolamento per le Singolarizzazioni" allegato al parere. I contatori d'utenza dovranno essere installati in apposita cassetta a muro ad essi esclusivamente riservata (in posizione esterna a cassette/moduli di contabilizzazione), collocata in area condominiale accessibile ai tecnici della Società;
- in considerazione delle criticità di approvvigionamento idrico e per la continuità del servizio è prescritta l'installazione di impianto privato di autoclave provvisto di idoneo serbatoio di accumulo (Art. 23 del Regolamento del S.I.I.);
- il fontanello pubblico e l'installazione dell'impianto di irrigazione del verde pubblico dovranno essere necessariamente dotati di apposito contatore (e relativa contrattualizzazione), da collegare alla rete idrica di via S. Bartolo in Tutto lato via G. Carducci;

Sistema fognario

- la rete fognaria esistente su via Ugo Foscolo, nel tratto prospiciente l'area di intervento, è idonea a recepire i nuovi scarichi. Il punto di consegna dei reflui dovrà essere collocato al confine tra la proprietà pubblica e quella privata;
- lo smaltimento delle acque meteoriche non rientra nella gestione del S.I.I., le stesse dovranno essere recapitate o nella fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali esistenti in loco con rete di smaltimento dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere richiedendo e ottenendo le necessarie autorizzazioni-nulla osta alle competenti autorità. Tuttavia, qualora non fosse possibile il convogliamento in fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali, potrà essere valutata la realizzazione di sistemi di smaltimento drenanti in falda o accumulo a fini irrigui totali o parziali, oppure potranno essere convogliate in fognatura mista previa realizzazione di accumulo che rilasci le acque meteoriche in tempi differenziati rispetto al loro evento (bocca tarata) per garantire la funzionalità idraulica del sistema fognario esistente e per il quale si richiede dettagliata relazione idraulica e rappresentazione grafica del sistema di smaltimento adottato;
- la progettazione, realizzazione e direzione lavori delle opere suddette può essere eseguita a cura ed onere del Soggetto proponente - precisando che la progettazione dovrà essere conforme alle specifiche tecniche allegate al parere e successivamente sottoposta all'approvazione di Publiacqua S.p.A. - ovvero a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente. In entrambi i casi la realizzazione delle opere sarà regolamentata da apposita Convenzione e il trasferimento delle stesse sarà formalizzato come disposto dall'art.19 e seguenti del Disciplinare Tecnico dell'Autorità Idrica Toscana, approvato con Delibera Assembleare AIT n. 3/2019. Nel caso di estensioni di rete come quella in oggetto, i lavori possono essere eseguiti direttamente dal soggetto proponente, rispettando le procedure che saranno specificate nell'apposita convenzione. Per tale circostanza, si precisa che sono di competenza esclusiva di Publiacqua S.p.A., con oneri a carico del soggetto proponente, le seguenti attività: alta sorveglianza sulle opere, assistenza al collaudo di tenuta idraulica, bonifica delle condotte, analisi di potabilità dell'acqua ed esecuzione dei lavori di collegamento delle reti idriche realizzate dal proponente con le reti già in esercizio;

Arpat. Dipartimento di Firenze – nota in data 23/02/2026, prot. n. 8433

- il rispetto:
 - per le attività di cantiere e l'esecuzione dei lavori in progetto, di quanto riportato nel documento ARPAT *“Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale”* (gennaio 2018),
 - del D.P.R. n. 120/2017 *Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;*
 - in merito alla gestione dei rifiuti, la normativa vigente, con particolare riferimento alla Parte IV del D.Lgs. 152/2006;
- la prescrizione di effettuare, nella successiva fase progettuale, un approfondimento degli studi acustici mediante l'esecuzione di rilievi fonometrici prolungati e condotti in corrispondenza dei diversi fronti del nuovo insediamento, al fine di supportare adeguatamente le valutazioni di impatto e garantire il rispetto dei limiti normativi applicabili, sebbene, in termini generali, il progetto non evidenzia criticità acustiche rilevanti e le conclusioni del Proponente appaiono plausibili;

Art. 7 - Elementi indicativi

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

Fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale definito dal Progetto Unitario è consentito al soggetto attuatore - in fase di progettazione edilizia di dettaglio – di apportare ogni modifica che si rendesse necessaria e opportuna per dare conveniente attuazione al medesimo. Non costituiscono variante al Progetto Unitario eventuali lievi modifiche, che non incidono sull'impianto generale del Piano, nel rispetto del dimensionamento massimo consentito dal Progetto Unitario definiti nell'art. 5.

Fatti salvi gli adempimenti amministrativi previsti dalle vigenti norme, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare detti affinamenti e adeguamenti progettuali anche mediante il parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

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

Il Progetto Unitario tiene conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. Materiali e finiture dovranno essere di alta qualità e di elevato standard prestazionale. Il progetto dovrà utilizzare linguaggi e tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, anche ai fini della massima qualificazione prestazionale ed estetica dell'insediamento, ed anche in funzione del tessuto urbano limitrofo.

Art. 9 - Modalità di attuazione

Con riferimento alle Opere Pubbliche previste nel Progetto Unitario, l'intervento si realizza mediante:

- progetto di opera pubblica per le opere ricadenti su aree esterne al perimetro dell'area di riqualificazione, già di proprietà pubblica;
- permesso di costruire per le opere ricadenti all'interno del perimetro della suddetta area di riqualificazione.

Gli interventi privati si realizzano mediante due distinti permessi di costruire, ciascuno afferente ad un edificio e alle relative aree di pertinenza e contestuale completa demolizione del complesso edilizio esistente. È facoltà dell'attuatore demolire preventivamente tutte le consistenze edilizie preesistenti mediante acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo.

Il rilascio dei titoli abilitativi per le opere di interesse privato è subordinato alla stipula della convenzione, alla intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e correlate al Progetto Unitario, costituente riferimento anche per la quota parte delle stesse ricadente in aree interne al perimetro dell'area di riqualificazione, da eseguire con Permesso di Costruire.

Fermo restando la libera iniziativa privata degli aventi titolo, è fatto obbligo di procedere ad una cantierizzazione e realizzazione coordinata degli interventi di interesse privato al fine di evitare l'insorgere di situazione di degrado urbano.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Progetto Unitario dovranno essere realizzate entro i termini di validità del primo titolo abilitativo ritirato dall'Attuatore per gli interventi di interesse privato.

La manutenzione straordinaria di Casa Bellocchi - posta all'esterno dell'Area di Riqualficazione RQ04b - non funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica, dovrà essere realizzata entro i termini di validità del Progetto Unitario di cui trattasi.

Le modalità, i termini e le garanzie relative all'esecuzione dell'intervento relativo a Casa Bellocchi sono comunque disciplinati dalla Convenzione cui si fa rinvio.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, rappresentate nelle TAVV. 39-40 dell'Album, consistono nei seguenti interventi:

- realizzazione di un parcheggio pubblico per una superficie complessiva non inferiore a 800 mq all'interno del perimetro dell'area di riqualficazione, e nuova viabilità;
- riassetto e riqualficazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla viabilità adiacente;
- potenziamento ed estensione della rete idrica con posa di una nuova condotta nel tratto, esistente e di progetto, di Piazza Boccaccio;
- recupero funzionale di Casa Bellocchi mediante opere di consolidamento del fabbricato, comprensivo di tutte le opere strutturali, edili ed architettoniche necessarie (le opere impiantistiche esistenti dovranno essere mantenute, se non interferenti).

Tale elaborato rappresenta uno schema indicativo delle opere di urbanizzazione per la successiva progettazione di dettaglio delle medesime.

Art. 11 - Prescrizioni particolari

Il Progetto Unitario si allinea alle disposizioni di cui all'art. 8 delle N.T.A. del P.O.

11.1 - Prevenzione dell'inquinamento acustico e atmosferico

Ai sensi del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n° 47 del 22/03/2005 e del relativo Regolamento di Attuazione, approvato con Deliberazione C.C. n° 93 del 12/07/2005, la domanda di Permesso di Costruire relativa alle attività del suddetto Regolamento, deve essere corredata da una valutazione d'impatto acustico in relazione alla nuova viabilità prevista all'interno dell'area di riqualficazione e da una valutazione previsionale di clima acustico approfondita in relazione ai nuovi insediamenti residenziali prossimi alla suddetta

nuova viabilità, che tenga conto degli impatti prodotti in termini di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto).

E' altresì prescritta, nel progetto di dettaglio, la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici, ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997.

Deve essere verificato, nel progetto di dettaglio, l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che indirette. Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistenti. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di eventuali misure volte a limitare l'impatto dell'intervento.

11.2 - Prevenzione inquinamento idrico.

E' prescritta l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per limitare il rischio d'inquinamento delle acque, ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.O., in quanto l'area ricade in classe di pericolosità idrogeologica "Classe E – vulnerabilità elevata".

11.3 - Impianti di smaltimento reflui.

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

11.4 - Requisiti energetici degli edifici.

Il progetto di dettaglio dovrà essere corredato 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 e gli accorgimenti tecnici atti a ridurre la dispersione termica e a contenerne 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. È fatto obbligo di soddisfare gli specifici requisiti, anche superiori agli obblighi di legge, previsti dall'art. c. 2 lett. h delle N.T.A. del Piano Operativo con particolare riferimento agli obblighi in materia di centralizzazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria alimentato per almeno il 50% da fonti rinnovabili o derivanti da recuperatori di calore.

Art. 12 - Varianti

Non costituiscono variante al Progetto Unitario, le eventuali modifiche progettuali di dettaglio, nei limiti dettati dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, acquisendo, ove prescritto, il parere/nulla osta di competenza degli organismi tecnici e

amministrativi dell'Amministrazione Comunale.

Necessiteranno di approvazione di Variante al Progetto Unitario, eventuali modifiche agli elementi prescrittivi di cui all'art. 6, ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario, oppure al contenuto delle presenti Norme di Attuazione.

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. 13 - Validità temporale del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso. Successivamente a tale termine temporale si applicano le disposizioni di cui alla Scheda RQ 04b - Allegato A alle NTA del vigente Piano Operativo, indicate nel riquadro denominato "*Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario*".