

PROGETTO UNITARIO

COMUNE DI SCANDICCI
PROVINCIA DI FIRENZE

Area di Riqualificazione RQ 08 d
Via dell'Orto - Badia a Settimo

PROGETTO:
Arch. Daniele Nocentini

COLLABORATORI:
Geom. Paolo Nistri
Geom. Bruno Lepore

ELABORAZIONI GRAFICHE TRIDIMENSIONALI:
Ing. Emanuele Carrai

INDAGINI GEOLOGICHE:
Geol. Nicoletta Mirco

RILIEVO TOPOGRAFICO:
Geom. Romano Fini

PROPRIETA':
Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.

INDICE

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

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario

Il Progetto Unitario d'iniziativa privata interessa un lotto privato Lotto edificato ricadente all'interno dell'abitato di Badia a Settimo, che ospitava un opificio (ex filanda), demolito nel 2019 con S.C.I.A. n. 24043.

L'area era in precedenza identificata come Lotto n. 14 del P.E.E.P di Badia a Settimo / S. Colombano, la cui efficacia è definitivamente decaduta nel giugno 2015.

Art. 2 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici :

ALBUM relativo al Progetto Unitario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE GEOLOGICA

Art. 3 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di riqualificazione RQ 08d, 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 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

La superficie territoriale (ST) è pari a circa mq 6.600;

La superficie fondiaria (SF) è pari a circa mq 5.424;

Il dimensionamento dell'intervento è dato come segue:

- Volume (VE) realizzabile in ricostruzione: max mc 7.910,73;
- Altezza dei fronti (HF) rivolti verso la viabilità pubblica: max ml 7,50;
- Indice di copertura (IC): max 40% ;
- Destinazione d'uso: residenziale.

Art. 5 –Modalità di attuazione del Progetto Unitario.

1. Mediante Progetto Unitario sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione, con un unico permesso di costruire, di n. 3 edifici residenziali, uno con tipologia in linea su pilotis, che si sviluppa ortogonalmente lungo la Via dell'Orto e la Via di San Colombano e n. 2 edifici con tipologia a torre, posizionati sul retro dell'edificio in linea;
- opere pubbliche, interne ed esterne al perimetro dell'area di riqualificazione.

2. L'attuazione del Progetto Unitario è condizionata alla preliminare verifica ambientale volta ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale.

3. A tale riguardo il rilascio del permesso di costruire riferito agli interventi privati è subordinato agli adempimenti di legge in ordine alla verifica delle condizioni ambientali del sito e al suo utilizzo ai fini residenziali.

4. Per la realizzazione degli interventi, può essere richiesto un unico permesso di costruire o, in alternativa, distinti permessi di costruire (uno per la realizzazione degli interventi privati, uno per la realizzazione degli interventi pubblici), fermo restando la contestuale realizzazione delle opere pubbliche con l'intervento privato.

5. Il rilascio del/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. 6 - Elementi prescrittivi.

Gli elementi prescrittivi del Progetto Unitario sono:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ 08d - Allegato A 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. la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) non inferiore a mq 45;
5. la realizzazione di alloggi con superficie non inferiore a 80 mq per nuclei familiari di 4 o più persone con superficie utile (SU) pari ad almeno il 13% di quella complessiva prevista nel Progetto Unitario;
6. le prescrizioni in ordine agli aspetti ambientali specificati nell'art. 5, capoversi 2 e 3.

Art. 7 - Progetti edilizi.

1. Il rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è subordinato all'intervenuta acquisizione del favorevole assenso del Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici sul progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione dallo stesso previste.

2. L'abitabilità degli edifici di nuova realizzazione previsti dal suddetto Progetto Unitario è subordinata alla preventiva compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

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

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 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 domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata 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 il gestore competente (Publiacqua) 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 - Verifica sugli aspetti idraulici e geologici

La documentazione di natura idraulica e geologica sarà verificata in fase edilizia. Sono pertanto consentiti eventuali adeguamenti del Progetto Unitario al parere reso dagli Enti preposti al controllo, purché non si tratti di modifiche di carattere sostanziale, incidenti sugli aspetti planivolumetrici.

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 Comunale 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. L'ufficio LL.PP. fornirà le indicazioni di dettaglio per la relativa progettazione esecutiva.

Le opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento privato sono interne ed esterne all'area di riqualificazione:

Opere interne:

- realizzazione di un parcheggio pubblico e verde di corredo,
- ampliamento del marciapiede esistente;

Opere esterne:

- riqualificazione del marciapiede esistente.

La progettazione e realizzazione di tali opere 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 incidono sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, 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.

Art. 13 – Validità temporale del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso, fatti salvi eventuali termini ulteriori disposti ex lege. Successivamente a tale termine temporale si applicano sulle opere e/o interventi realizzati le disposizioni di cui alla scheda RQ 08d – Allegato A alle Norme per l’Attuazione del vigente Piano Operativo – riquadro denominato “*Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario*”.