

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario, ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,
per la realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale,
nell'area tra Via Vincenzo Monti e Via Edmondo De Amicis.

*Area di riqualificazione RQ 02f Via Vincenzo Monti
(ex distributore di carburanti)*



PROPRIETA'

GRUPPO RORANDELLI S.R.L.

Piazza Guglielmo Marconi n° 32
50018 Scandicci
Tel. 055/2591010

PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT

Via Giulio Caccini n° 8
50141 Firenze
cell. 3381959988
pec: michele.berlot@pec.architetifirenze.it

COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI

Via Borgo Sarchiani n° 29
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)
cell. 3477397289
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA

Via Giordano Bruno n° 12
50018 Scandicci (Fi)
cell. 3394913625
pec: filippo.carcia@pec.architetifirenze.it

DATA AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2021	
AGOSTO 2021	

SCALA

-

ELABORATO

AR6

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario relativo all'Area di Riqualificazione

"RQ 02f – via Vincenzo Monti (ex distributore carburanti) / Integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali "

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 | Prescrizioni particolari <ul style="list-style-type: none">9.1 Impatto acustico ed atmosferico9.2 Prevenzione inquinamento idrico9.3 Impianti di smaltimento reflui9.4 Requisiti energetici degli edifici |
| ART. 10 | Varianti |
| ART. 11 | Validità temporale del Progetto Unitario |

Art. 1 - Finalità del Progetto Unitario

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

- integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale;
- qualificazione dello spazio pubblico lungo l'asse urbano via Pascoli / piazza Togliatti / piazza Matteotti;
- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento, anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e/o pubblici esercizi.

Sul lotto era originariamente presente un distributore di carburanti: a seguito dello smantellamento delle strutture e della bonifica del sito è previsto un intervento di ricucitura del tessuto edilizio fra via Monti e via De Amicis.

Il progetto unitario dà attuazione alle disposizioni del vigente Piano Operativo prevedendo:

- la realizzazione di un edificio che si sviluppa su 5 piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terreno e direzionale ai piani superiori;
- l'uso di un linguaggio proprio dell'architettura contemporanea, che valorizza qualitativamente lo spazio pubblico;
- 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

Trattasi di un lotto inedito di modeste dimensioni posto in corrispondenza del vertice sud-ovest di Piazza Togliatti (angolo tra Via V. Monti e Via E. De Amicis), in precedenza occupato da un impianto di distribuzione dei carburanti, ad oggi bonificato.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- Album riferito al presente Progetto Unitario;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione impatto acustico.

Art. 4 - 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 02f, 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. 5 - Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse

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

- Superficie fondiaria (SF): mq 753;
- Superficie edificabile (SE): massima 1550 mq;
- Numero dei piani (NP): minimo 4;

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- attività direzionali e terziarie: minimo 1200 mq di SE;
- esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali di servizio alla residenza, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: massimo 350 mq di SE.

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 02f - (Allegato ‘A’ alle Norme per l’Attuazione);
- le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fatta eccezione per quanto disposto dal seguente art. 7.

Art. 7 - 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. Non costituiscono variante al Progetto Unitario eventuali piccole modifiche dei parametri urbanistico/edilizi che non incidono sull'impianto generale del piano.

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

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

1. Il progetto unitario tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnici, tipologici ed 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 della riqualificazione del tessuto urbano limitrofo.

Art. 9 - Prescrizioni particolari

9.1 - Impatto acustico ed 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 di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione sopracitato deve essere corredata da una valutazione previsionale di impatto acustico approfondita, che tenga conto degli impatti prodotti in termini di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto).

È altresì prescritta, nel progetto di dettaglio, la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997.

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 esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale, ed economica di eventuali misure volte a limitare l'impatto dell'intervento.

9.2 - Prevenzione inquinamento idrico

1. 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".

9.3 - 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.

9.4 - 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 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. 10 - Varianti

Non costituiscono variante al Progetto Unitario le eventuali modifiche progettuali di dettaglio, nei limiti dettati dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, di competenza degli organismi tecnici e amministrativi dell'Amministrazione Comunale

Necessitano 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 Tecniche di Attuazione.

Art. 11 – Validità temporale del Progetto Unitario

Il presente Progetto Unitario ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso, in ogni caso fino al completamento di tutte le opere previste. Successivamente a tale termine temporale si applicano le disposizioni di cui alla scheda RQ 02f – Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo – riquadro denominato "*Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario*".