COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA di FIRENZE

PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA

Area di trasformazione TR 05a – LARGO SPONTINI

Integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Contenuto del Progetto Unitario

Art. 2 - Elaborati del Progetto Unitario

Art. 3 - Finalità delle Norme

Art. 4 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Art. 5 - Modalità di attuazione del Progetto Unitario.

Art. 6 - Elementi prescrittivi.

Art. 7 - Elementi indicativi.

Art. 8 - Progetti edilizi.

Art. 9 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Art. 11 - Prescrizioni particolari

- 11.1 - Tutela inquinamento acustico
- 11.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi
- 11.3 - Impianti di smaltimento reflui
- 11.4. -Impianti di illuminazione
- 11.5 - Raccolta rifiuti urbani
- 11.6 - Impianto termico

Art. 12 - Varianti

Art. 13 - Validità temporale del Progetto Unitario

Art. 1 - Contenuto del Progetto Unitario

Il Progetto Unitario, d'iniziativa privata, riguarda l'Area di Trasformazione TR 05A posta in posizione nevralgica nel tessuto residenziale del quartiere di Casellina.

L'intervento persegue l'obiettivo di riqualificare uno spazio urbano, attualmente in stato di semi-abbandono, nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, di realizzare una nuova edificazione con funzioni complementari di interesse pubblico mediante cessione gratuita dell'unità immobiliare del nuovo complesso edilizio all'Amm./ne Comunale, e di integrare le dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno territoriale di riferimento.

Il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo (v. scheda TR 05a)

Art. 2 – Elaborati del Progetto Unitario

Il Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Album riferito al Progetto Unitario TR 05a
- Relazione geologica
- Valutazione di clima acustico
- Relazione ambientale
- Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di trasformazione TR 05a, 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

Superficie fondiaria (SF) pari a circa mq 1.966

Superficie edificabile (SE): max mq 1.450

Destinazioni d'uso: residenza (non collocabile al piano terreno dell'edificio)

L'intero piano terreno dell'edificio - con la sola eccezione dell'androne d'ingresso e del gruppo scala/ascensore di accesso ai piani superiori ad uso residenziale privato - è riservato a locali e spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale, destinati ad usi pubblici e/o di interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune.

Art. 5 - Modalità di attuazione del Progetto Unitario.

Mediante Progetto Unitario, è consentita la realizzazione di un complesso edilizio, con il dimensionamento e la destinazione d'uso specificati nel precedente art. 4.

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.

E' prescritta la realizzazione di alloggi con Superficie Utile (SU) non inferiore a 80 mq, per nuclei familiari di 4 o più persone, per una SU pari ad almeno il 13% del totale della detta Superficie Utile;

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, elencate nell'art. 10, e, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree.

Art. 6 -Elementi prescrittivi.

Gli elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario sono:

- le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda TRQ 05a- Allegato A alle Norme per l'Attuazione del vigente 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. 4 delle presenti norme tecniche;

Art. 7 - 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 e fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico 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.

E' 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. 8 - Progetti edilizi.

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato alla stipula della convenzione, alla intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

Art. 9 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

La ricerca della 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 permesso 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 dell'edificio e/o nel resede privato 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. 10 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione, rappresentate nella TAV. 29 dell'Album, consistono nei seguenti interventi:

OO.PP. interne al perimetro della TR 05a

- realizzazione dei locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base;
- realizzazione di parcheggi pubblici (corrispondenti a circa n. 22 posti auto) e marciapiedi;
- realizzazione di verde pubblico (circa mq 660);
- realizzazione di un'area pedonale ad uso pubblico, circostante il nuovo edificio, di accesso all'unità immobiliare prevista in cessione gratuita all'Amm./ne Comunale.

OO.PP. esterne al perimetro della TR 05a

- realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo (corrispondenti a circa n. 41 posti auto), marciapiedi e percorso pedonale di accesso dalla Via del Pantano al parcheggio pubblico esistente sulla Via Boito.

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

Il progetto delle opere di urbanizzazione è soggetto, al fine dell'approvazione, all'iter previsto dalla Legge.

Art. 11 - Prescrizioni particolari

11.1 – Tutela inquinamento acustico.

Il Progetto Unitario è corredato da apposita valutazione previsionale di clima acustico come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98 e s.m.i., con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. nr. 788/99, dal Piano di Classificazione Acustica Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 47 del 22.03.2005 e relativo Regolamento di attuazione approvato con deliberazione C.C. n. 93 del 12.07.2005.

Il progetto edilizio dovrà inoltre dimostrare il rispetto dei requisiti acustici passivi determinati con le modalità stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, in relazione alla destinazione d'uso dell'edificio e alle stratigrafie di progetto.

11.2 - 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.

11.3 - Impianti di smaltimento reflui.

Dovrà essere concordato con i competenti uffici il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

11.4 -Impianti di illuminazione.

Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità alle vigenti norme nazionali di settore (UNI 11248/2016 e UNI 13201/2016), al *"Disciplinare tecnico per la realizzazione di impianti di illuminazione pubblica del Comune di Scandicci"*, nonché in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso, nello specifico:

- Legge Regionale Toscana n° 37 del 21.03.2000 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso";

- D.G.R.T. n° 962 del 27.09.2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

11.5 - Raccolta rifiuti urbani.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede una idonea area per la raccolta dei rifiuti, individuata dal soggetto gestore del servizio.

11.6 - Impianto climatizzazione.

L'impianto di climatizzazione sarà centralizzato con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi; la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) sarà effettuata per almeno il 50% utilizzando fonti rinnovabili ai sensi dell'art.8, comma 2, punto h2, delle N.T.A.

Art. 12 - Varianti

Le varianti in corso d'opera al progetto edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono soggette al parere degli organismi tecnici e consultivi dell'Amm.ne Com.le.

Le 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, sono di competenza degli organismi tecnici dell'Amm.ne Com.le 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

Gli interventi previsti dal Progetto Unitario dovranno trovare attuazione entro dieci anni decorrenti dalla relativa data di approvazione.