

U.T.O.E. n° 5 - Casellina

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RQ05c

Riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale

Comune di Scandicci - Via Baccio da Montelupo

PROPRIETA' U.I. 1

PISANI GIANLUIGI
PISANI PAOLO
BARTOLINI DONATELLA
BARTOLINI SILVIA

LUTI ALESSANDRO
MARINESI CRISTINA
MARINESI ANTONIO

PROPRIETA' U.I. 2

TUTTOGOMME S.R.L.

PROGETTISTI

Ingegnere GIANLUIGI PISANI

Via Pisana nc. 122 - Scandicci
tel. 055 751336
e mail: studiopisani@alice.it

Architetto FABIO RAMELLI

Viale Talenti nc. 63 - Firenze
tel. 055 301495
e mail: architetto@fabioramelli.it

COLLABORATORI

EDILSTUDIO

Associazione Professionale

Geom. GIANNI CASINI Geom. LEONARDO GIULIANI

Via Pisana nc.894 - Firenze tel. 055 7135116
e mail: edilstudio.firenze@gmail.com

TAVOLA

OGGETTO DELLA TAVOLA

24_{R_9}

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.O.C.

Novembre 2022

SCALA

LA PROPRIETÀ

I PROGETTISTI

COMUNE DI SCANDICCI
AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05c
VIA BACCIO DI MONTELUPO
PROGETTO UNITARIO

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 – Disciplina della perequazione urbanistica

Art. 10 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

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 - Opere di urbanizzazione.

Art. 13 - Varianti

Art. 14 - Validità temporale del Progetto Unitario

Art. 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il Progetto Unitario, d'iniziativa privata, interessa un'area in parte ineditata, con posizione centrale nel quartiere di Casellina, in adiacenza ai tessuti storici dell'abitato, in prossimità dell'intersezione tra via Baccio da Montelupo e via Pisana.

2. Detta area è caratterizzata dalla presenza di edifici e manufatti con caratteristiche morfologiche e forme disarmoniche e scarsamente compatibili con il contesto residenziale.

3. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riconfigurazione del fronte urbano su via Baccio da Montelupo;
- superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue;
- riordino insediativo, mediante dismissione o ricollocazione delle attività artigianali presenti in loco e sostituzione degli edifici e manufatti specialistici esistenti con un insediamento prevalentemente residenziale.

4. Il complesso immobiliare di cui trattasi è suddiviso in due unità di intervento denominate:

- Unità di intervento n° 1;
- Unità di intervento n° 2.

Art. 2 – Elaborati del Progetto Unitario

1. Il Progetto Unitario è costituito dagli elaborati, parti integranti del progetto, qui di seguito elencati:

- Tav. 1 Inquadramento area - Estratto di mappa CT - Estratto RU - Tavola Vincoli - Schede R.U.
- Estratto tav. patrimonio esistente - Estratto schema di riferimento - elenco proprietà
- Tav. 2 Stato attuale: Piano quotato
- Tav. 3 Stato attuale: Pianta piano interrato - terreno – primo
- Tav. 4 Stato attuale: Sezioni
- Tav. 5 Stato attuale: Tavola tecnica - Determinazione S.E. e volumetrie legittime
- Tav. 6 Stato attuale: Sezioni Territoriali
- Tav. 7 Stato attuale: Documentazione fotografica
- Tav. 8 Stato di progetto: Schema indicativo Opere Urbanizzazione
- Tav. 9 Stato di progetto: Planimetria generale
- Tav. 10.1 Stato di progetto: Verifica permeabilità Opere private DPGR 39R/2018
- Tav. 10.2 Stato di progetto: Verifica parcheggi – Opere private: Art. 11 comma 2, 5, 9, e 10 N.T.A. Piano Operativo

- Tav. 11 Stato di progetto: Unità di intervento n° 1 - Pianta piano interrato - terreno - primo – secondo
- Tav. 12 Stato di progetto: Unità di intervento n° 2 - Pianta piano interrato - terreno - primo - secondo – terzo
- Tav. 13 Stato di progetto: Sezioni - Prospetti fabbricati
- Tav. 14 Stato di progetto: Tavola Tecnica – Verifica Volume - S.E. – S.C.
- Tav. 15 Stato di progetto: Planivolumetrico e fotoinserimento di progetto
- Tav. 16 Stato di progetto: Viste 3D – Prospetti – Analisi ombreggiamento
- Tav. 17 Stato di progetto: Perequazione Urbanistica Lotto 1 - Determinazione Sup. Edificabile afferente alle proprietà territoriali e ai volumi ricostruibili
- Tav. 18 Stato di progetto: Regime giuridico dei suoli
- Tav. 19 Stato di progetto - Unità di Intervento n. 1: Rete duale per il riutilizzo delle acque meteoriche – schema progetto
- Tav. 20 Relazione geologica idraulica sismica
- Tav. 21 Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 22 Relazione tecnica
- Tav. 23 Valutazione di clima acustico

Il Progetto Unitario è altresì corredato dello Schema di convenzione

Art. 3 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di riqualificazione RQ 05C 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

1. Unità di intervento n° 1

- Superficie territoriale ST: 2530,82 mq
- Superficie fondiaria SF: 1718,30 mq
- Superficie edificabile (S.E.) di nuova edificazione mq. 450
- Demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (Vve) di tali consistenze pari a 647,12 mc;
- Destinazioni d'uso: residenziale

2. Unità di intervento n° 2

- Superficie territoriale ST: 1616,51 mq
- Superficie fondiaria SF: 1456,10 mq
- Volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al volume (V) legittimo esistente dell'edificio classe 11 pari a 2594,86 mc;
- Demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (Vve) di tali consistenze pari a 345,09 mc;
- Destinazioni d'uso: residenziale

Art. 5 - Modalità di attuazione del Progetto Unitario.

1. Mediante Progetto Unitario, a fronte della integrale e preventiva rimozione delle consistenze edilizie esistenti nell'area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di n. 2 edifici, collocati in due unità di intervento (U.I. n° 1 e U.I. n° 2), con i dimensionamenti e la destinazione d'uso specificati nel precedente art. 4.

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

3. Il P.U. si attua per Unità d'Intervento, per ciascuna delle quali può essere richiesto autonomo permesso di costruire.

4. Il rilascio del titolo abilitativo riferito al complesso edilizio dell'U.I. n° 2 è subordinato alla verifica della normativa a quel momento vigente, in materia di distanza del suddetto edificio dal fabbricato esistente, esterno all'area di riqualificazione.

5. La realizzazione degli interventi di interesse privato dell'U.I. n° 1 è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione della superficie territoriale (ST) dell'area di riqualificazione, per un minimo di mq 800, da destinare in parte a parcheggio pubblico e marciapiedi con relativo verde di corredo, ed in parte ad un tratto di percorso pedo-ciclabile di collegamento tra Via Pisana e Via Baccio da Montelupo.

6. A carico dell'U.I. n° 2, il Progetto Unitario prevede la realizzazione di marciapiede e verde pubblico di corredo, prospicienti la Via Baccio da Montelupo, ricadenti nell'ambito della Unità di Intervento medesima.

7. Entrambe le U.I. realizzano, ognuna per la quota di propria competenza, parcheggi pubblici lungo la Via Baccio da Montelupo, come indicato nella Tav. 8 e disciplinato dalla convenzione.

8. Il rilascio dei permessi di costruire, relativi ad ogni singola unità di intervento, è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo riferito alle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'area di riqualificazione, funzionalmente correlate agli interventi.

9. In considerazione della possibile attuazione differita delle due U.I., il Progetto Unitario individua (Tav. 8) gli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione ad esse correlate, da realizzare contestualmente alle opere di interesse privato.

La convenzione stabilisce le garanzie per il Comune nel caso di realizzazione differita nel tempo delle U.I., assicurando la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Art. 6 -Elementi prescrittivi.

1. Gli elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario sono:

- le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ 05c- Allegato A alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo;
- la realizzazione delle opere pubbliche, come definite dai relativi progetti approvati, contestualmente alle opere di interesse privato;
- il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 4 delle presenti norme tecniche;
- in merito alla recinzione del percorso pedo-ciclabile, la porzione individuata nella Tavola 8 con campitura lineare tratteggiata in colore marrone, dovrà essere eseguita con modalità tale da garantire idonea visibilità del suddetto percorso pubblico, evitando la formazione di angoli ciechi;
- il rispetto delle prescrizioni in ordine agli aspetti ambientali, in particolare quella specificata nell'art. 8, capoverso 2.

Art. 7 - Elementi indicativi.

1. 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.

2. E' pertanto consentito ai soggetti attuatori 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.

3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale sottoporre dette modifiche al parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

4. I progetti edilizi, in coerenza con i contenuti progettuali del Progetto Unitario, dovranno adottare soluzioni architettonicamente qualificate.

5. La rappresentazione dell'accesso carrabile, dal parcheggio pubblico all'area a verde privato, ricadente nell'U.I. n° 1, è meramente indicativa: l'esatta localizzazione del suddetto accesso carrabile sarà definita in sede di messa a punto del progetto di dettaglio del parcheggio medesimo.

Art. 8 - Progetti edilizi.

1. Il rilascio dei titoli abilitativi per le opere di interesse privato è subordinato alla intervenuta approvazione degli stralci dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario, riferiti alle relative U.I.

2. L'attuazione degli interventi riferiti all'Unità di Intervento n° 2 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. A tale riguardo il rilascio del permesso di costruire è subordinato agli adempimenti di legge in ordine alla verifica delle condizioni ambientali del sito e al suo utilizzo ai fini residenziali.

Art. 9 – Disciplina della perequazione urbanistica U.I. n° 1

1. L'Unità di Intervento n° 1 è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica. In tale area le quantità edificabili relative alla superficie edificabile (SE) di nuova edificazione (450 mq) sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (ST) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari in essa ricomprese. Le quantità edificabili relative alle volumetrie ricostruibili previa demolizione di volumi secondari (VS) legittimi esistenti sono attribuite integralmente al soggetto avente titolo su ciascun manufatto, o suoi eventuali aventi causa.

2. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale delle quantità edificabili, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'Unità di Intervento destinate ad opere di interesse pubblico.

3. La *Tav 17 – Stato di progetto. Determinazione Perequazione urbanistica* riferita all'Unità di Intervento n° 1 definisce le quantità edificabili attribuite ai Soggetti Attuatori in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) dagli stessi posseduta. Il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Art. 10 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. La qualificazione architettonica degli edifici dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria, generalmente improntata ad un adeguato livello qualitativo, sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture. Pertanto dovrà essere allegate, alla richiesta del permesso di costruire, l'*Abaco dei materiali e delle finiture*.

2. 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.

3. 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. 11 - Prescrizioni particolari

11.1 – Tutela inquinamento acustico.

1. 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.

2. I progetti edilizi dovranno 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 degli edifici e alle stratigrafie di progetto.

11.2 - Prevenzione inquinamento acquiferi.

1. Le domande di permesso di costruire dovranno essere corredate 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.

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

10.4 -Impianti di illuminazione.

1. 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.

1. 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.

1. L'impianto di climatizzazione delle due unità di intervento sarà centralizzato in ognuno dei due fabbricati e prevederà una caldaia a condensazione a gas metano da rete pubblica 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 o derivanti da recuperatori di calore ai sensi dell'art.8, comma 2, punto h2, delle N.T.A.

Art. 12 - Opere di urbanizzazione.

1. Gli elaborati riferiti alle opere di urbanizzazione di cui al presente Progetto Unitario rappresentano uno schema indicativo per la successiva progettazione di dettaglio delle medesime.
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento risulta articolata in due distinti stralci, rispettivamente connessi all'U.I. n° 1 e all'U.I. n° 2, come rappresentati nella Tav. 8;
3. Il progetto delle opere di urbanizzazione è soggetto, ai fini della relativa approvazione, all'iter previsto dalla Legge.
4. Le opere saranno realizzate nel rispetto delle specifiche pattuizioni contenute nello Schema di convenzione relativo al Progetto Unitario.

Art. 13 - Varianti

1. Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, 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.
2. Le varianti in corso d'opera ai progetti 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.
3. 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. 14 - Validità temporale del Progetto Unitario

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