



Progetto Unitario

Comune di Scandicci

Area di Riqualificazione RQ03b

Villa "La Lucciola"

Allegato 1

Norme Tecniche Di Attuazione

COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA di FIRENZE

PROGETTO UNITARIO

Area di riqualificazione RQ 03b – Villa “La Lucciola”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - CONTENUTO DEL PROGETTO UNITARIO

Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME

Art. 3 - ELABORATI DEL PROGETTO UNITARIO

Art. 4 - DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Art. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6 - ELEMENTI PRESCRITTIVI

Art. 7 - ELEMENTI INDICATIVI

Art. 8 - PROGETTO EDILIZIO

Art. 9 - QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'INSEDIAMENTO, MATERIALI E FINITURE

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 - Smaltimento acque meteoriche

11.5 - Impianti di illuminazione

Art. 12 - VARIANTI

Art. 13 - VALIDITA' TEMPORALE DEL PROGETTO UNITARIO

Art. 1 – CONTENUTO DEL PROGETTO UNITARIO

Il presente Progetto Unitario è riferito all'area di riqualificazione RQ 03b del vigente Piano Operativo del Comune di Scandicci.

Trattasi di un'area ubicata in Via Pacchi, ai margini del quartiere di Vingone, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1, disciplinata dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale RQ 03b, di cui all'Allegato A alle Norme per l'Attuazione del citato Piano Operativo. Comprende il complesso edilizio ottocentesco di Villa "La Lucciola" (e relativi annessi), in stato di avanzato degrado.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- recupero e riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia),
- integrazione delle dotazioni di quartiere relative a parcheggi pubblici e verde di corredo.

Art 2 – FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche d'attuazione dispongono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di riqualificazione RQ 03b, 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 3 – ELABORATI DEL PROGETTO UNITARIO

Il Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Album
- Sistemi ambientali geologici e verifica del rischio idraulico
- Relazione Geologica
- Norme Tecniche di Attuazione

Art 4 – DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il presente Progetto Unitario prevede il restauro della villa ed il recupero e riutilizzo della volumetria legittima esistente (VS – Volume secondario), nel rispetto delle seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- la porzione del complesso corrispondente alla villa (Classe 2) è soggetta come massimo intervento a ristrutturazione edilizia conservativa R1, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 95 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- la ristrutturazione edilizia conservativa della residua porzione del complesso ricadente in Classe 3 può dare luogo alla creazione di unità immobiliari autonome, a condizione che gli interventi non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile;

- per il volume secondario (VS) valgono le limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 109 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Destinazione d'uso = Residenza.

Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60: sono consentite limitate eccezioni solo per comprovate esigenze di tutela dell'immobile.

Nelle aree pertinenziali del complesso edilizio:

- non sono consentite nuove recinzioni o sistemazioni che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi, né che introducano separazioni fisiche permanenti di qualunque natura tra porzioni del resede individuate come spazi ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati del complesso edilizio.

Art. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE.

Mediante Progetto Unitario è consentita la riqualificazione ed il recupero del complesso architettonico, senza incrementi di volume edificato (VE), con le modalità e la destinazione d'uso specificati nel precedente art. 4.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è soggetta alla cessione gratuita al Comune di porzioni di terreno corrispondenti al C.T. nel foglio di mappa 16 particelle nn. 155, 156, 157, ed alla contestuale esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- nuovo parcheggio pubblico posto in adiacenza alla Via Gaetano Pacchi corrispondente a n. 8 posti auto;
- sistemazione del verde pubblico circostante l'area di riqualificazione, compresa illuminazione pubblica dei nuovi percorsi, e nuovi impianti arborei ed arbustivi;
- riqualificazione del percorso pedonale esistente di collegamento secondario dalla Via dei Ciliegi alla Villa (tratto carrabile con accesso condizionato per manutenzioni) e prolungamento dello stesso fino alla Via Pacchi;
- sistemazione con finitura leggera "a strada bianca" del percorso campestre esistente sulla citata Via Pacchi, quale accesso principale al complesso architettonico, con oneri a carico del soggetto attuatore;
- realizzazione di nuove fosse campestri per il deflusso delle acque meteoriche e la risagomatura di quelle esistenti, privilegiando soluzioni di riprofilatura naturali in sezione;
- riqualificazione del marciapiede pubblico lungo la Via Pacchi.

Art. 6 - ELEMENTI PRESCRITTIVI.

Gli elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario sono:

- le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ 03b - Allegato A alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo;
- la contestuale realizzazione delle opere pubbliche, definite nell'art. 5 delle presenti norme, conformemente a quanto previsto dal relativo progetto esecutivo;
- il dimensionamento e la destinazione d'uso, già specificati nel precedente art. 4 delle presenti norme tecniche;
- il restauro del giardino formale annesso alla villa;
- il mantenimento delle alberature esistenti nelle aree sia pubbliche che private, individuate sulla base di valutazione di stabilità di tutti gli esemplari arborei presenti nell'area interessata dal PUC;
- il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale per i nuovi impianti arborei e arbustivi per le aree sia pubbliche che private, indicate dai competenti uffici comunali.

Art. 7 – ELEMENTI INDICATIVI

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 Unitario 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.

Art. 8 – PROGETTO EDILIZIO

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato:

- alla stipula della convenzione che stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e le forme di utilizzazione e di manutenzione delle opere previste nel Progetto Unitario;
- alla presentazione delle fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- all'intervenuta concessione, a titolo oneroso, da parte della competente U.O. Patrimonio Immobiliare ed Espropri, dell'utilizzo carrabile del principale accesso al complesso architettonico dalla Via Pacchi, riservato in via esclusiva ai frontisti, fatte salve esigenze pubbliche.

Art. 9 - QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'INSEDIAMENTO, MATERIALI E FINITURE

L'area di riqualificazione ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965, nonché, in parte, con D.M. 23.07.1967.

Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, con particolare riferimento alla prescrizione d'uso 3.c.6 di cui all'art. 3, punto 7.6 e alla prescrizione d'uso 3.c.3 di cui all'art. 4, punto 6.3.

In ogni caso gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati del complesso edilizio".

Art. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Gli elaborati tecnici del Piano Attuativo costituiscono quadro di riferimento per la progettazione delle opere di urbanizzazione, soggetta - ai fini della relativa approvazione - all'iter previsto dalla Legge.

Art. 11 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

11.1 – Tutela inquinamento acustico.

Il permesso di costruire è corredato da apposita valutazione previsionale di clima acustico, come previsto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti, dal vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale e relativo Regolamento di attuazione.

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 il competente Gestore del Servizio Idrico (Publiacqua) il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

11.4 - Smaltimento acque meteoriche.

Lo smaltimento delle acque di prima pioggia è previsto mediante accumulo delle medesime in appositi serbatoi, posizionati in area privata, da utilizzare per usi non pregiati.

11.5 - Impianti di illuminazione.

Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità alle vigenti norme nazionali di settore, 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.

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 regolate per legge e, comunque, di competenza 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 – VALIDITA' TEMPORALE DEL PROGETTO UNITARIO

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