

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Progetto Unitario per la realizzazione di area attrezzata per autocaravan)

Ubicazione:

Comune di Scandicci (FI)

Via Dell'Unità d'Italia

Località Pontedi Formicola

Comune di Scandicci

Progetto Unitario località "Ponte di Formicola" / Realizzazione di una area attrezzata per autocaravan ai sensi dell'art. 152 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I. FINALITA', MODALITA' DI ESECUZIONE E CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO

- ART. 1 Contenuto del Progetto Uniraio
- ART. 2 Esecuzione del Progetto Unitario
- ART. 3 Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario
- ART. 4 Finalità delle Norme
- ART. 5 Ambito territoriale di riferimento
- ART. 6 Interventi, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

CAPO II. DEFINIZIONI, ELEMENTI PRESCRITTIVI ED ELEMENTI INDICATIVI DEL PROGETTO UNITARIO

- ART. 7 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi
- ART. 8 Qualificazione paesaggistica, materiali e finiture dell'insediamento
- ART. 9 Prescrizioni particolari
 - ART. 9.1 Prescrizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica
 - ART. 9.2 Clima acustico
 - ART. 9.3 Impatto acustico
 - ART. 9.4 Approvvigionamento idrico
 - ART. 9.5 Aree presidiate dai sistemi arginali
 - ART. 9.6 Smaltimento reflui
 - ART. 9.7 Smaltimento rifiuti
 - ART. 9.8 Impianti di illuminazione
 - ART. 9.9 Rendimento energetico dell'insediamento
- ART. 10 Varianti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I. Finalità, modalità di esecuzione e contenuti del Progetto Unitario.

Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario.

Il presente Progetto Unitario di iniziativa privata interessa la porzione di territorio urbanizzato individuata nel “Livello C - Aree per usi specialistici” del vigente Piano Operativo quale *area per campeggi*, articolo 152 delle Norme per l’Attuazione, nel “Livello A – Disciplina dei suoli e degli insediamenti” quale *Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti*, art. 120 delle suddette Norme per l’Attuazione del PO. Il presente progetto prevede la realizzazione di un campeggio attrezzato per autocaravan con capacità ricettiva di circa 90 piazzole destinabili ad ospitare autocaravan con relativi fabbricati di servizio e di accoglienza (reception, uffici, spaccio, bar/ ristorante, servizi igienici, etc.) ed attrezzature varie quali una piscina di modeste dimensioni, un solarium, un’area di svago per cani ed una zona attrezzata per barbecue.

Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della relativa convenzione e all’esito del monitoraggio annuale di falda superficiale e profonda, da eseguire con particolare attenzione al letto del Vingone pensile e alla stagionalità delle quote di falda; in caso di interferenza degli interventi edilizi con la suddetta falda, occorrerà adottare opportuni accorgimenti di protezione della stessa.

Il progetto di dettaglio ai fini edilizi deve essere elaborato nel rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa di settore per l’esercizio dell’attività, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di strutture ricettive, attualmente disciplinate dalla legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 e dal relativo regolamento di attuazione, Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R.

Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario:

TAV. 1 – Inquadramento generale area progetto

TAV. 2a – Foto aeree dell’area (1954-2002)

TAV. 2b – Foto aeree dell’area (2005-2020)

TAV. 2c – Foto ambientali dell’area di progetto

- TAV. 2d – Foto ambientali dell’area di progetto
- TAV. 3a – Inquadramento catastale e urbanistico (estratto catastale e di Piano Operativo)
- TAV. 3b – Inquadramento urbanistico (estratti di Piano Strutturale)
- TAV. 4 – Rilievo dell’area di progetto
- TAV. 5a – Planimetria generale di progetto (vista aerea)
- TAV. 5b – Planimetria generale di progetto (al suolo - quotata)
- TAV. 6 – Sovrapposto di planimetria generale su mappa catastale
- TAV. 7a – Planimetria generale di progetto al suolo (con schema funzioni)
- TAV. 7b – Planimetria generale di progetto al suolo (con schema funzioni) – Configurazione alla capienza massima
- TAV. 8 – Prospetto ambientale fronte strada Via dell’Unità d’Italia
- TAV. 9 – Inserimento planimetria generale alla scala locale
- TAV. 10 – Inserimento planimetria generale alla scala di quartiere
- TAV. 11 – Verifiche urbanistiche: Superfici Edificate (SE), Superfici Comparto e permeabilità dei suoli
- TAV. 12 – Verifica dotazione parcheggi
- TAV. 13a – Verde di progetto e sistemazioni a terra
- TAV. 13b – Abaco riassuntivo materiali e colori di progetto
- TAV. 14a – Scarichi acque reflue (schemi reti di allontanamento, schema tipo allaccio fognatura)
- TAV. 14b – Approvvigionamento idrico (schema)
- TAV. 14c – Rete elettrica (schema FTV)
- TAV. 14d – Progetto di gestione delle acque meteoriche
- TAV. 14e – Progetto di gestione delle acque meteoriche (sovrapposizione col catastale e regime giuridico dei suoli)
- TAV. 15a – Fabbricato principale (piante e sezione AA)
- TAV. 15b – Fabbricato principale (fronti)
- TAV. 16 – Casa del guardiano (pianta, fronti e sezione AA)
- TAV. 17 – Blocchi servizi (pianta blocchi A e B e verifiche dotazioni)

RELAZIONI:

- Relazione tecnica integrata
- Sistema smaltimento acque meteoriche. Relazione Idrologica e idraulica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Relazione geologica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 4 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'intervento di cui trattasi, integrano i contenuti del vigente Piano Operativo al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del Progetto Unitario.

Art. 5 – Ambito territoriale di riferimento

L'intervento ricade all'interno del Territorio Urbanizzato, in località 'Ponte di Formicola', nei pressi del complesso di Villa 'La Lucciola'.

La superficie fondiaria è pari a circa 10.700 mq.

Art. 6 – Interventi, dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Gli interventi consentiti nell'area di cui trattasi devono essere eseguiti in conformità all'articolo 152 delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo e consistono nella realizzazione di:

- un campeggio con capacità ricettiva di circa 80 piazzole complessive, destinabili a autocaravan;
- attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, abitazione di guardiania) con superficie edificabile (SE) complessiva non superiore a 400 mq, computata al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento;
- attrezzature varie quali una piscina di modeste dimensioni, un solarium, un'area di svago per cani ed una zona attrezzata per barbecue;
- parcheggi pertinenziali di dotazione del camping, come previsto dalla normativa vigente in materia.

CAPO II. Definizioni, elementi prescrittivi ed elementi indicativi del Progetto Unitario

Art. 7 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi essenziali di riferimento per la successiva progettazione di dettaglio.

Fermo restando quanto sopra, è consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al PUC, nel sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale e avendo cura di mantenere idonei livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.

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

Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nell'articolo 152 delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo;
2. l'utilizzo ad uso esclusivo del campeggio delle strutture stabili, realizzate quali attrezzature funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività dello stesso (uffici, spaccio, bar/ristorante, abitazione di guardiania); in caso di cessazione dell'attività per tali attrezzature sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del vigente P.O. La convenzione relativa all'intervento dispone le garanzie dovute per il mantenimento della destinazione di servizio al campeggio delle citate strutture, nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività, oltre alle modalità di rimozione delle stesse e di eventuali operazioni di recupero ambientale;
3. l'impiego in tutta l'area di pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per gli autocaravan devono essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;
4. la realizzazione dei servizi igienici ricavati all'interno di strutture costruite con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
5. la realizzazione di un cancello lungo la recinzione del campeggio, sul lato posto in fregio al Torrente Vingone, che consenta di accedere alla fascia arginale del Torrente Vingone direttamente dall'area attrezzata per autocaravan, così da consentire ai mezzi di soccorso di effettuare interventi di urgenza in caso di emergenze quali fontanazzi, crisi del sistema arginale, etc.;

6. una adeguata copertura vegetale ombreggiante sulle aree adibite a stalli degli autocaravan mediante la messa a dimora di alberature di prima grandezza, nel rispetto del sesto di impianto delle medesime.

ART. 8 - Qualificazione paesaggistica, materiali e finiture dell'insediamento

Deve essere garantita la contestuale esecuzione di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso a specie arboree e arbustive autoctone o tipiche dei luoghi.

Art. 9 - Prescrizioni particolari

9.1 - Prescrizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da:

- esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di ottenere la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le verifiche geotecniche richieste dalla vigente normativa D.M. 17.01.2018 (le verifiche relative alla possibilità che si verifichino cedimenti e/o cedimenti differenziali). La campagna geognostica riguardante gli aspetti geologici e sismici dovrà essere programmata in funzione di quanto stabilito dal DPGR n. 1/R/2022 e in considerazione delle problematiche di natura sismica attese (possibili effetti di amplificazione sismica locale);
- un'attenta trattazione della prevenzione dall'inquinamento degli acquiferi, finalizzata alla tutela della risorsa idrica con previsione anche di opportuni interventi di tutela, secondo le disposizioni di cui al *TITOLO III – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio* delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo. Stante la condizione di pericolosità idrogeologica elevata nel sito, gli interventi in progetto sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 35 punto 2 delle Norme per l'Attuazione del PO, finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento anche in riferimento ai contenuti del D.Lgs. 152/2006. In particolare al fine di evitare sversamenti e contaminazioni del suolo e delle acque superficiali e sotterranee, i nuovi scarichi devono essere realizzati con accorgimenti tecnici che garantiscano la massima tutela della risorsa idrica sotterranea e la corretta gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti (D.Lgs. 152/2006 e DPR n. 120/2017).
- in merito alla condizione idrogeologica del sito, deve essere adeguatamente verificata la

quota piezometrica al fine di valutare le eventuali interferenze con le operazioni di scavo e con il locale interrato previsto nel progetto, al fine di definire i necessari accorgimenti tecnici a scelta del progettista atti a scongiurare infiltrazioni e/o fenomeni di umidità sulle strutture interrate.

9.2 - Clima acustico

Il PUC ha già valutato le previsioni di clima acustico, in relazione all'esposizione dell'insediamento alle emissioni acustiche dell'Autostrada A1.

In caso di modifiche della suddetta infrastruttura (A1), incidenti sulla valutazione dell'esposizione dell'insediamento alle emissioni acustiche, la domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata di una nuova specifica documentazione di previsione di clima acustico in ordine alle nuove condizioni generate dalle modifiche di cui sopra.

9.3 - Impatto acustico

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata di specifica documentazione di previsione di impatto acustico come prescritto dall'art. 152 comma 5 delle Norme per l'Attuazione del PO, al fine di adottare idonei accorgimenti per la mitigazione dell'impatto acustico dell'insediamento, a tutela degli edifici residenziali presenti nelle vicinanze, elaborata ai sensi della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 857/2013.

9.4 – Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico del campeggio è previsto in via prioritaria mediante l'allaccio all'acquedotto pubblico, presente sulla Via dell'Unità d'Italia, ma non ancora in esercizio. In caso di impossibilità di allaccio all'acquedotto pubblico, in alternativa tale approvvigionamento può essere soddisfatto mediante l'emungimento da un pozzo ad uso civile: in tal caso, la domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata dell'autorizzazione da parte della Direzione Difesa del Suolo e Protezione della Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore per la concessione di acque pubbliche, ex R.D. 1775/33 e Regolamento Regione Toscana n. 61/08/2016.

9.5 - Aree presidiate dai sistemi arginali

Il Progetto Unitario ricade per intero nelle Aree presidiate dai sistemi arginali, come definite dall'art. 2, lett. s) della L.R. n. 41/2018, e riportate nella tav. Fi 8 – Perimetrazione delle aree con pericolosità da alluvione individuate dal PGRA / Aree di contesto fluviale e aree presidiate da sistemi arginali del PGRA. Ai sensi dell'art. 14 della suddetta L.R. 41/2018 e dell'art. 42 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, il Comune entro centottanta giorni dal rilascio del

permesso di costruire aggiorna il piano di protezione civile e lo trasmette alla struttura regionale competente.

9.6 - Smaltimento reflui

La domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico dei reflui in fognatura. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

9.7 - Smaltimento rifiuti

Il soggetto attuatore dovrà prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate, nel rispetto dello schema individuato dal competente gestore (ALIA S.p.a.), allegato al parere reso dal medesimo in data 3/03/2022, prot. n. 9838.

9.8. - Impianti di illuminazione

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso, nonché con i regolamenti comunali al momento vigenti. Gli impianti di illuminazione devono essere rispondenti a criteri di massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.

9.9 - Rendimento energetico dell'insediamento

L'insediamento dovrà attestarsi su idonei livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni normative e regolamentari.

Art. 10 - Varianti

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto sono regolate dalla Legge e, comunque, di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C.

Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario, potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.