



LIDO SERNESI
Ordine Architetti P.P.C. Prato – Matricola **608**

MATTEO SERNESI
Ordine Architetti P.P.C. Prato – Matricola **589**

STUDIO LA PIRAMIDE ARCHITETTURA E URBANISTICA

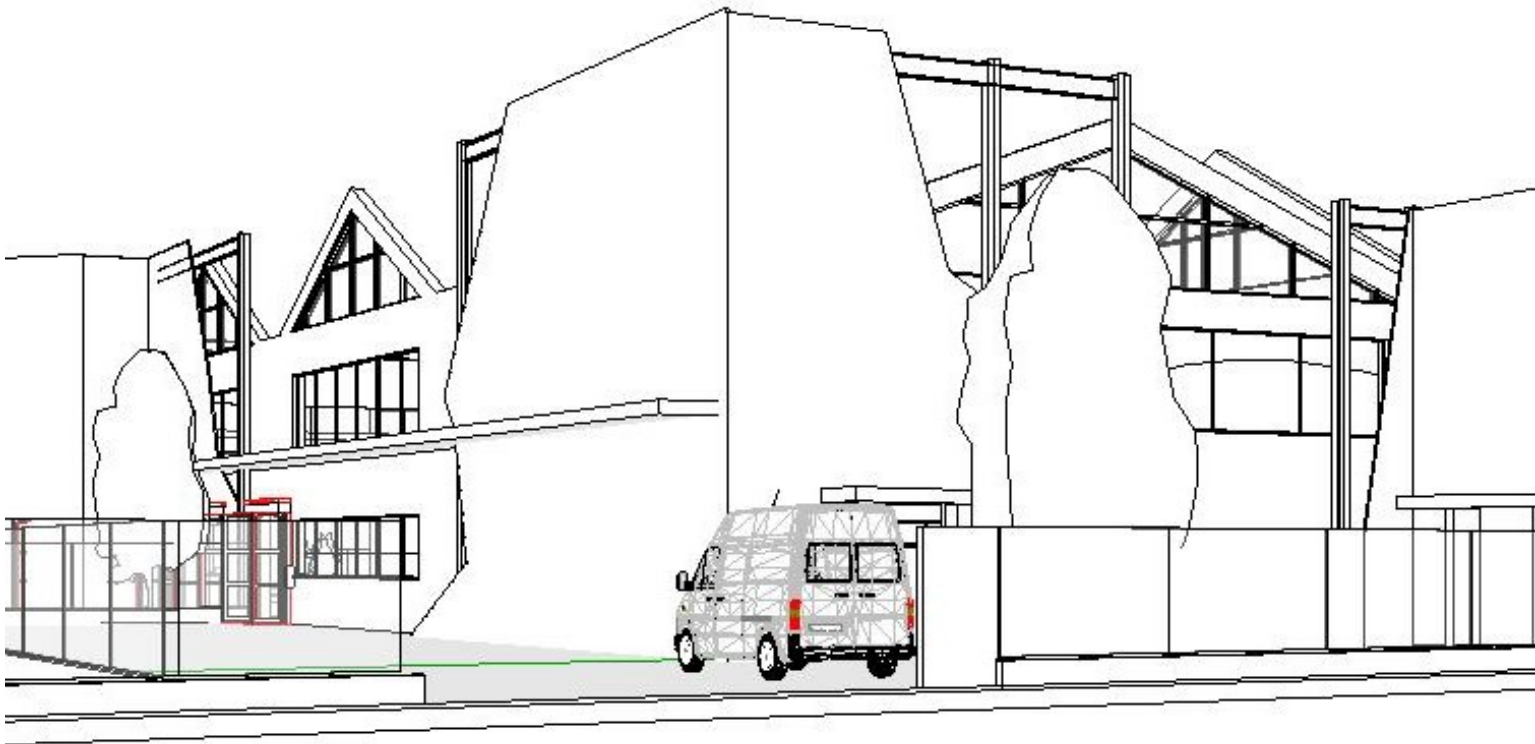


Comune di Scandicci

Progetto Unitario relativo All'area di Riqualificazione RQ 05e

Area Stabilimento Banci

Riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committenti :

Turan s.r.l.

AGS s.r.l.

Progettisti:

Studio la Piramide Architettura e Urbanistica

Lido Sernesi - Matteo Sernesi

Pagina 1

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario relativo all'Area di Riqualificazione
*"RQ 05e – Area stabilimento Banci / riqualificazione di
insediamento produttivo con integrazione di funzioni "*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ART. 1 | Finalità del Progetto Unitario |
| ART. 2 | Ambito territoriale di riferimento |
| ART. 3 | Esecuzione del Progetto Unitario |
| ART. 4 | Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario |
| ART. 5 | Finalità ed efficacia delle NTA |
| ART. 6 | Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse |
| ART. 7 | Elementi prescrittivi |
| ART. 8 | Elementi indicativi |
| ART. 9 | Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici |
| ART. 10 | Prescrizioni particolari |
| | 10.1 Impatto acustico ed atmosferico |
| | 10.2 Prevenzione inquinamento idrico |
| | 10.3 Verifica sugli aspetti idraulici e geologici |
| | 10.4 Impianti di smaltimento reflui |
| | 10.5 Requisiti energetici degli edifici |
| ART. 11 | Varianti |

Art. 1 - Finalità del Progetto Unitario

1. Le previsioni del vigente Piano Operativo riferite all'Area di Riqualficazione RQ 05e sono finalizzate al:

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale;
- qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificio, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli.

Art. 2 - Ambito territoriale di riferimento

1. Il lotto a destinazione produttiva con accesso da Via Ponchielli, ricade in un intorno urbano caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività artigianali o industriali. L'area comprende lo stabilimento produttivo originario, edificato negli anni '60 del XX secolo, ed alcuni volumi accessori costruiti negli anni successivi.

Art. 3 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Il Progetto Unitario individua n. 3 aree di intervento:

- area A, nella quale si realizza la nuova edificazione consistente in 1.400 mq di Superficie Edificabile (SE);
- aree B e C, nelle quali si prevedono interventi di riqualificazione dell'edificio esistente. Gli interventi di riqualificazione dell'area B comprendono anche interventi di parziale demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie esistenti per un volume (VE) non superiore a mc 933.

2. Il Progetto Unitario si attua mediante la formazione di distinti titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sopra elencati. Gli interventi previsti nelle aree B e C possono essere realizzati anche unitariamente, sulla base di un singolo titolo abilitativo.

3. Il rilascio del permesso di costruire riferito all'edificio di nuova edificazione previsto nell'area A è subordinato all'ultimazione dei lavori degli interventi di riqualificazione previsti nelle aree B e C.

Art. 4 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- Fascicolo relativo al Progetto Unitario dell'area di riqualificazione RQ 05e
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica di fattibilità

Art. 5 - Finalità ed efficacia delle NTA

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che completano ed integrano:

- a) le prescrizioni del vigente Piano Operativo, con particolare riferimento alla "*scheda normativa e di indirizzo progettuale*" relativa all'area RQ 05e, di cui all'allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- b) le vigenti norme comunali di valenza regolamentare;
- c) le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati tecnici del Progetto Unitario

Art. 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

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

- Superficie fondiaria (SF): mq 8.828,15;
- Indice di copertura (IC): max 50%;
- Volume edificabile (VE) max per gli interventi di riqualificazione delle aree B e C: pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012): mc 20.835,01;
- Superficie edificabile (SE) realizzabile nell'area A: max mq 1.400;
- Altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00

2. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali ed artigianali;
- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo).

Art. 7 - Elementi prescrittivi

1. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a) le prescrizioni e i parametri vincolanti fissati dal vigente Piano Operativo, di cui alla “*scheda normativa e di indirizzo progettuale*” relativa all’area RQ 05e - (Allegato ‘A’ alle Norme per l’Attuazione);
- b) le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fatta eccezione per quanto disposto dall’art. 8.

2. Le verifiche urbanistiche relative ai parametri urbanistici afferenti all’indice di copertura (IC), all’indice di permeabilità fondiaria (IPF) e alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale devono essere eseguite prendendo a riferimento l’intera area di riqualificazione.

Art. 8 - Elementi indicativi

1. 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.
2. 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., il tutto avendo cura di mantenere elevati livelli qualitativi dal punto di vista prestazionale ed estetico.
3. Fatti salvi gli adempimenti amministrativi previsti dalle vigenti norme, è facoltà dell’Amm.ne Comunale di sottoporre detti affinamenti e adeguamenti progettuali al previo parere dei propri organismi tecnici e consultivi.

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

1. Il progetto di recupero funzionale del complesso edilizio tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnici, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile e si avvale delle tecniche costruttive proprie dell’architettura contemporanea ai fini della massima qualificazione prestazionale ed estetica dell’insediamento.

Art. 10 - Prescrizioni particolari

10.1 - Impatto acustico ed atmosferico

1. 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).

2. 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.

3. Deve essere verificato, nel progetto di dettaglio, l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che indirette (ovvero dovute dal traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, 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 specifiche misure volte a limitare gli impatti.

10.2 - 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".

10.3 - Verifica sugli aspetti idraulici e geologici

1. La documentazione di natura idraulica e geologica è soggetta a controllo in sede di formazione dei titoli edilizi. Sono pertanto ammissibili eventuali adeguamenti delle previsioni progettuali, purché non si tratti di modifiche di carattere sostanziale, incidenti sugli aspetti planivolumetrici definiti dal Progetto Unitario.

10.4 - Impianti di smaltimento reflui

1. Il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori deve essere concordato con gli uffici competenti e con gli enti gestori.

10.5 - Requisiti energetici degli edifici

1. 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. 11 - Varianti

1. Non comportano l'approvazione di previa variante al Progetto Unitario le eventuali modifiche progettuali di dettaglio derivanti da condizioni e/o prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza ai fini della compatibilità paesaggistica degli interventi.
2. Necessitano di previa approvazione di variante al Progetto Unitario eventuali modifiche agli elementi prescrittivi di cui all'Art. 7, ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario e/o al contenuto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.