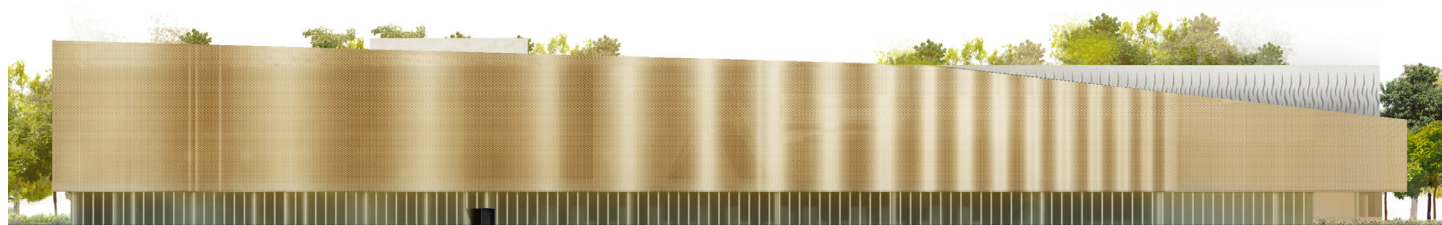


COMUNE DI SCANDICCI
Area di trasformazione Tr07b

Via del Parlamento Europeo

Norme Tecniche di Attuazione
BLUESKY IMMOBILIARE SRL



COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

Tr07b

COMUNE DI SCANDICCI
Area di trasformazione Tr07b

Via del Parlamento Europeo

**Norme Tecniche
di Attuazione**
BLUESKY IMMOBILIARE SRL

SOGGETTO ATTUATORE

Bluesky Immobiliare s.r.l.
Via Enrico Conti, 5
50018 Scandicci (FI)

COORDINAMENTO GENERALE, INTEGRAZIONE PRESTAZIONI
SPECIALISTICHE, PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Atelier(s) Alfonso Femia s.r.l.
via cadolini 32/48, 20137 milano
tel. 02.54019701 fax 010.54115512
via interiano 3/11, 16124 genova
tel. 010.540095 fax 010.5702094
55 rue des petites écuries, 75010 paris
tel +331.42462894
milano@atelierfemia.com

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA / ENERGETICA / SOTTO-
SERVIZI/ PREVENZIONE INCENDI



For Engineering Architecture
Pzza Carlo Felice, 18, 10121 Torino (TO)
Pzza Velasca, 5, 20122 Milano (MI)
tel. +39 011 4117370
info@for-arch.com

PROGETTAZIONE STRUTTURALE / IDRAULICA / VIABILITÀ



B&C Associati
Via Volta, 70
22100 Como - Italia
tel. +39 031 271781
info@bieciassociati.it

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA



arch. Michelangelo Pugliese
via Vito Inferiore 39/A
89122 Reggio Calabria
tel. 389 9687867
arch.michelangelopugliese@gmail.com

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Jaff Associati
Ingegneria e Architettura

Via Maggio 50 50125 FIRENZE
Tel : +39 055280462
Email: info@jaffassociati.it
Web: www.jaffassociati.it

Progettisti:
Prof. Ing. Marco Jaff
Arch. Alessandro Jaff

Collaboratori:
Arch. Andrea Cecconi
Dott.ssa Giulia Pagliaricci
Arch. Lucia Nuvoli
Dott.ssa Nicoletta Carnevale
Arch. Laura Occhipinti

Rev. 6
Ottobre 2023

COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA di FIRENZE

PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA

Area di trasformazione TR 07b - Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo

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

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 07b, posta in fregio a Via del Parlamento Europeo, in un contesto caratterizzato in prevalenza dalla presenza di stabilimenti produttivi.

L'intervento persegue l'obiettivo di rafforzare il tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive, sostenere la produzione qualificata e i livelli occupazionali ed integrare le dotazioni di parcheggio pubblico e verde di corredo su Via del Parlamento Europeo e sulla Via Pisana.

Il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo (v. scheda TR 07b)

Art. 2 – Elaborati del Progetto Unitario

Il Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Album riferito al Progetto Unitario TR 07b
- Relazione geologica
- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione

Art. 3 - Finalità delle Norme

Le presenti norme tecniche d'attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell'ambito dell'area di trasformazione TR 057b, 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 territoriale (ST) pari a circa 45.455 mq

Superficie fondiaria (SF) pari a circa 38.608 mq

Superficie edificabile (SE) : max 16.000 mq. Il Progetto Unitario utilizza circa 9.261 mq di superficie edificabile (SE):è consentito realizzare ulteriori superfici edificabili, nei limiti del quantitativo max stabilito dalla scheda TR e nel rispetto dell'impianto planivolumetrico e progettuale del medesimo.

Superficie coperta (SC) : max 4.000 mq

Destinazioni d'uso : attività industriali ed artigianali, laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo), attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo). La superficie edificabile (SE) complessiva destinabile ad attività direzionali e terziarie non può superare il 40% della SE totale consentita.

Altezza degli edifici (Hmax) : 15,00 ml.

L'altezza dell'edificio (Hmax) è calcolata con i criteri stabiliti dall'art. 17 e 18 del vigente DPGR 39/R/2018, dagli artt. 10 e 39 delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo e dalle disposizioni della relativa scheda TR 07b.

In particolare si applicano le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

1) art. 17 del DPGR 39/R/2018, commi:

1. In recepimento della voce n. 27 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza del fronte (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti nel progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

[...]

6. Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;*
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;*
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.*

2) art. 10 delle Norme per l'Attuazione del PO:

[...]

4. Le altezze massime degli edifici (Hmax) prescritte dal Piano Operativo possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4) di cui all'art. 42, e nelle aree con pericolosità da alluvione media (P2) o elevata (P3) di cui all'art. 43. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie edificabile (SE) o di volume edificabile (VE) fissati dal Piano Operativo per l'area di intervento.

3) art. 39 delle Norme per l'Attuazione del PO:

[...]

3.5. [...] opere di sopraelevazione: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la

realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente (quota assoluta s.l.m.) con un relativo franco di sicurezza, dimensionato - salvo specifiche valutazioni sulla vulnerabilità delle opere in progetto, in relazione alle dinamiche esondative cui è soggetto il sito - come segue:

- cm 30, per battenti non superiori a 60 cm;
- **cm 40, per battenti compresi tra 61 e 100 cm;**
- cm 50, per battenti superiori a 100 cm;
- cm 50, indipendentemente dall'entità del battente, per la realizzazione di volumi interrati, ove consentiti;

4) disposizioni della scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 07, riquadro *Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse*, [...] altezza degli edifici (Hmax):ml. 15,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali.

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.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una superficie dell'area di trasformazione pari ad un minimo di mq 6.800 da destinare a parcheggi pubblici e relativo verde di corredo.

Art. 6 -Elementi prescrittivi.

Gli elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario sono:

- le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda TRQ 07b- 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;
- il rispetto del limite dell'area di galleggiamento. Sono consentiti lievi scostamenti che non incidano sul varco visuale tra il fabbricato produttivo di nuova realizzazione e gli edifici residenziali esistenti, posti a nord-est dell'area di trasformazione;
- con riferimento all'Invariante 2 del Piano Strutturale - *I caratteri ecosistemici del paesaggio*, la dotazione minima di mq 16.000 di superficie fondiaria destinata a verde privato, con fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva, finalizzata a garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC).

Sono altresì prescrittive le disposizioni e le avvertenze/raccomandazioni formulate dal Settore LL.PP. dell'Amm./ne comunale e dai competenti Enti, interpellati in sede di conferenza dei servizi, svoltasi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della Legge 241/90, di

seguito richiamate:

1. Disposizioni prescrittive:

Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici, U.O. 5.1 Opere Pubbliche e Manutenzioni – Servizi Tecnici, U.O. 5.3 Ambiente e Verde, comune di Scandicci:

- nella fase di cantierizzazione degli interventi, in considerazione del fatto che parte del lotto urbanistico ricade in area di rispetto di un punto di captazione ad uso acquedottistico ed in area con vulnerabilità degli acquiferi elevata, devono essere adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori; tali misure devono essere adottate anche per la parte relativa all'intervento privato, nella realizzazione e manutenzione della rete fognaria interna, necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti, con previsione di trattamenti preliminari delle acque reflue.

Publiacqua S.p.a. – nota in data 22/9/2023, prot. n. 37022

- posizionamento dei misuratori di utenza e del punto di consegna dei reflui al confine tra la proprietà pubblica e quella privata;
- rispetto delle limitazioni imposte dall'art. 94, D.Lgs. 152/2006, sull'utilizzo dell'area circostante i punti di captazione ad uso acquedottistico, quali, a titolo di esempio, la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, la gestione dei rifiuti, l'utilizzo di concimi chimici;
- smaltimento delle acque meteoriche (non di competenza del S.I.I.) mediante destinazione nella fognatura meteorica o in corpi recettori superficiali esistenti in loco, con rete dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere, richiedendo le necessarie autorizzazioni – nulla osta alle competenti autorità.

2. Avvertenze/raccomandazioni:

Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana – nota in data 15/9/2023, prot. n. 36025

- specificare la titolarità e l'effettiva ubicazione del pozzo privato rinvenuto nell'area di intervento, per procedere all'eventuale aggiornamento degli archivi informatici dello scrivente Settore Regionale;
- avvertenza per l'utilizzatore, qualora nell'ambito dell'intervento in oggetto sia previsto lo sfruttamento del pozzo da parte di un soggetto diverso dalla proprietà attuale (persona fisica), della necessaria disponibilità di una concessione di acque pubbliche ex R.D. 1775/33 e Regolamento Regione Toscana n. 61/r del 16/08/2016;

- ulteriore avvertimento che il prelievo di acque pubbliche in assenza di titolo è da considerarsi abusivo e sanzionabile a norma di Legge con riserva, altresì, della facoltà di effettuare un sopralluogo e di contestare eventuali usi in assenza di titolo;

Arpat, Dipartimento di Firenze – nota in data 22/9/2023, prot. n. 37066

- durante le operazioni di scavo legate alla costruzione dell'edificio, non utilizzare materiali che possano interferire con la falda compromettendo l'uso del pozzo ad uso acquedottistico limitrofo all'area in trasformazione. In particolare non deve essere scopercchiata non solo la falda da cui attinge il pozzo, ma deve essere posta attenzione anche all'interferenza con falde, anche poco produttive, che possono essere a quote più vicine al piano campagna;
- necessità di aggiornamento della valutazione di impatto acustico, nel periodo di riferimento diurno di esercizio dell'attività, in caso di modifiche sostanziali agli impianti che generano le emissioni sonore o in caso di messa in esercizio di ulteriori macchinari o attrezzature in aggiunte alle previste sorgenti sonore di futura installazione, rappresentate da due pompe di calore (Clivet modelloWSAN-XEM MF) installate sulla copertura del fabbricato posta ad un'altezza di 15 m;
- per le attività di cantiere e l'esecuzione dei lavori in progetto, il rispetto di quanto riportato nel documento ARPAT "Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" (gennaio 2018), con particolare riferimento:
 - allo stoccaggio di sostanze pericolose e/o inquinanti (es. depositi di oli/carburante) che dovrà essere effettuato, presso l'area di cantiere e lontano dagli impluvi, esclusivamente in appositi contenitori e su pavimentazione impermeabile dotata di sistema di raccolta e trattamento delle acque dilavanti tale superficie;
 - all'ottimizzazione della movimentazione dei materiali in cantiere, con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impiego della viabilità pubblica e le distanze presenti fra le diverse aree di lavorazione;
 - alla dotazione dell'area di cantiere di appositi ed idonei sistemi di regimazione e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento con, qualora necessario, richiesta di apposita autorizzazione ai sensi del D.P.G.R.T. 46/R/2008;
 - allo smantellamento tempestivo del cantiere, una volta terminati i lavori, con sgombero e smaltimento dei materiali utilizzati, di quelli non utilizzati, dei rifiuti prodotti con il lavoro o di quelli di altra origine presenti nell'area, evitando qualsiasi abbandono di materiali, sostanze e accumuli di vario genere nel sito;
 - alle ditte esterne che dovessero operare nell'area di cantiere, che dovranno essere informate in modo formale dal responsabile del cantiere sulle modalità di gestione dei rifiuti e delle sostanze pericolose e/o inquinanti, mentre in caso di subappalto sarà

opportuno che le responsabilità correlate agli aspetti ambientali siano chiaramente definite nel relativo contratto;

- all'interruzione, nel caso di condizioni di forte vento, di ogni lavorazione che possa essere causa di pericolosa diffusione nell'atmosfera di polveri e detriti di ogni genere, ricoprendo con teli gli eventuali cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere;
- alla razionalizzazione delle zone di carico e scarico dei materiali polverulenti per minimizzare lo spostamento degli stessi all'interno delle aree di cantiere;
- alle operazioni di movimentazione dei materiali polverulenti, che dovranno essere eseguite dai mezzi di trasporto assicurandosi che l'altezza di caduta dei materiali sia la minima possibile, evitando qualsiasi forma di sollevamento di polveri;
- alla limitazione della velocità dei mezzi sulle strade di cantiere (max 20 km/h);
- ai camion adibiti al trasporto dei materiali, che dovranno sempre utilizzare teloni per la loro copertura;
- alla pulizia delle ruote dei veicoli in uscita dal cantiere prima che impegnino la viabilità ordinaria;
- alla corretta gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi del DPR 120/2017;

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.

Per la realizzazione degli interventi, devono essere richiesti due distinti permessi di costruire, uno per la realizzazione degli interventi privati, uno per la realizzazione degli interventi pubblici, fermo restando la contestuale realizzazione delle opere pubbliche con l'intervento privato.

Il rilascio del/i titolo/i abilitativo/i per la realizzazione degli interventi sia pubblici che privati è subordinato alla stipula della convenzione, nonché al preventivo parere/nulla osta del Settore OO.PP. sul progetto di dettaglio relativamente alle opere di urbanizzazione correlate al Progetto Unitario, nonché all'assolvimento del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione, rappresentate a pag. 29 dell'Album, consistono nella realizzazione di parcheggi pubblici e relativo verde di corredo, per una superficie pari a 6.800 mq.

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

Art. 11 - Prescrizioni particolari

11.1 – Tutela inquinamento acustico.

La domanda di rilascio del permesso a costruire dovrà essere corredata da apposita valutazione previsionale di impatto acustico come previsto dalla Legge n. 447 del 26.10.1995.

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".

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 la valutazione delle richieste di varianti in corso d'opera saranno valutate e deliberate dagli 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, saranno valutate e deliberate dagli organismi tecnici dell'Amm/ne comunale e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

Per varianti alle opere di urbanizzazione 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 di urbanizzazione, 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.