

# COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA DI FIRENZE

## PROGETTO UNITARIO

ai sensi dell'art. 21 - L.R. 65/2014

### Area di Riqualficazione RQ08b

Via dello Stagnaccio Basso

#### PROGETTO:

Arch. Daniele Nocentini

#### COLLABORATORE:

Geom. Fabrizio Bertini

#### PROPRIETA':

Sig.ra I. J. , C.F. ( ) , residente  
nata in  
in

Sig.ra I. J. , C.F. ( ) , residente  
nata in  
in

Sig. ra I. J. , C.F. ( ) , residente  
nata in

Sig. I. J. , nato a ( ) C.F. ( )  
residente a ( )

Sig. I. J. , nato a ( ) C.F. ( )  
residente in ( )

## **INDICE**

---

<b>ART. 1</b>	<b>Contenuto del Progetto Unitario (P.U.)</b>
<b>ART. 2</b>	<b>Elaborati che costituiscono il Progetto unitario</b>
<b>ART. 3</b>	<b>Finalità delle Norme</b>
<b>ART. 4</b>	<b>Unità di Intervento: dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse</b>
<b>ART. 5</b>	<b>Modalità di attuazione del Progetto unitario</b>
<b>ART. 6</b>	<b>Elementi prescrittivi</b>
<b>ART. 7</b>	<b>Progetti edilizi</b>
<b>ART. 8</b>	<b>Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici</b>
<b>ART. 9</b>	<b>Prescrizioni particolari</b>
<b>ART. 9.1</b>	<b>Previsioni di impatto acustico</b>
<b>ART. 9.2</b>	<b>Prevenzione inquinamento acquiferi</b>
<b>ART. 9.3</b>	<b>Impianti di smaltimento reflui</b>
<b>ART. 9.4</b>	<b>Impianti di illuminazione</b>
<b>ART. 9.5</b>	<b>Verifica sugli aspetti idraulici e geologici</b>
<b>ART. 10</b>	<b>Elementi indicativi</b>
<b>ART. 11</b>	<b>Opere di urbanizzazione</b>
<b>ART. 12</b>	<b>Varianti</b>
<b>ART. 13</b>	<b>Validità temporale del Progetto Unitario</b>

### **Art. 1 – Contenuto del Progetto Unitario**

Il Progetto Unitario d’iniziativa privata interessa un lotto privato dell’abitato di S, Colombano, con accesso sul lato sud da Via dello Stagnaccio Basso. Nell’area sono presenti consistenze edilizie di scarsa qualità costruttiva legittimate da provvedimenti di sanatoria straordinaria (stalle per cavalli, tettoie, depositi attrezzi etc.), in condizioni di degrado anche per la presenza di animali di grossa taglia, in immediata adiacenza ad edifici residenziali.

### **Art. 2 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario**

Costituiscono parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici :

ALBUM relativo al Progetto Unitario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE GEOLOGICA

### **Art. 3 - Finalità delle Norme**

Le presenti norme tecniche d’attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio, nell’ambito dell’area di riqualificazione RQ 08b, 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 - Unità di Intervento: dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse**

La superficie fondiaria (SF) è pari a circa 2’263,91 mq.

Il dimensionamento dell’intervento è dato come segue:

- Volume (VE) realizzabile in ricostruzione : 3’449,21 mc, determinato dal quantitativo di mc ottenuto moltiplicando la superficie coperta (SC) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) pari a mq 895,90 per un’altezza virtuale di ml 3,50, il tutto incrementato del 10%;
- Altezza degli edifici (Hmax): ml 9,00;
- Indice di copertura (IC): max 40% ;
- Destinazione d’uso : residenziale.

### **Art. 5 –Modalità di attuazione del Progetto Unitario.**

Mediante Progetto Unitario, a fronte della integrale e preventiva rimozione delle consistenze edilizie esistenti nella presente area di riqualificazione, sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione di n. 2 edifici residenziali in linea su pilotis,
- opere pubbliche, interne ed esterne al perimetro dell’area di riqualificazione.

Per la realizzazione degli interventi, può essere richiesto un unico permesso di costruire o, in alternativa, distinti permessi di costruire (uno per la realizzazione degli interventi privati, uno o più permessi di costruire per quelli pubblici), fermo restando la contestuale realizzazione delle opere pubbliche con l'intervento privato.

Il rilascio dei relativi titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sia privati che pubblici sono subordinati 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.

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

#### **Art. 6 - Elementi prescrittivi.**

Gli elementi prescrittivi del Progetto Unitario sono:

1. le prescrizioni e i parametri vincolanti, contenuti nella scheda RQ 08b- Allegato B alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo;
2. la contestuale realizzazione delle opere pubbliche, come definite dai relativi progetti approvati;
3. il dimensionamento e le destinazioni ammesse, già specificati nel precedente art. 4 delle presenti norme tecniche;
4. le prescrizioni in ordine agli aspetti ambientali specificati nell'art. 7 capoversi 3 e 4.

#### **Art. 7 - Progetti edilizi.**

1. Il rilascio del/i permesso/i di costruire relativo/i agli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è subordinato all'intervenuta acquisizione del favorevole assenso del Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici sul progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione dallo stesso previste.

2. L'abitabilità degli edifici di nuova realizzazione previsti dal suddetto Progetto Unitario è subordinata alla preventiva compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

3. L'attuazione del Progetto Unitario 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, con riferimento anche alla rimozione della copertura in eternit del fabbricato esistente. 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.

4. Trattandosi di un sito da bonificare 'Ex Sirac FI012', per il quale è stato approvato di recente un Progetto Operativo di Bonifica ai sensi degli artt. 242 e ss. del D.lgs n. 152/2006, il rilascio del permesso di costruire è altresì condizionato all'espletamento della procedura prevista dall'art. 13 bis, comma 3 e seguenti, della L.R. n. 25/1998.

#### **Art. 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

La qualificazione architettonica dell'insediamento deve 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.

La ricerca della qualificazione architettonica dell'insediamento 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 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. 9 - Prescrizioni particolari**

##### **9.1 - Previsioni di impatto acustico**

La domanda di Permesso a Costruire deve essere corredata da specifiche valutazioni di impatto acustico e di clima acustico, come previsto dall'art. 12 della L.R. nr. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 857/13. E' altresì prescritta la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997. Inoltre l'intervento deve essere conforme al vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale e al relativo Regolamento attuativo.

##### **9.2 - 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.

##### **9.3 - Impianti di smaltimento reflui**

Dovrà essere concordato con il gestore competente (Publiacqua) il dimensionamento delle fosse di sedimentazione e dei pozzetti degrassatori.

#### **9.4. - Impianti di illuminazione**

Gli impianti di illuminazione devono essere progettati e realizzati in conformità con le vigenti norme di legge e regolamentari in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

#### **9.5 - Verifica sugli aspetti idraulici e geologici**

La documentazione di natura idraulica e geologica sarà verificata in fase edilizia. Sono pertanto consentiti eventuali adeguamenti del Progetto Unitario al parere reso dagli Enti preposti al controllo, purché non si tratti di modifiche di carattere sostanziale, incidenti sugli aspetti planivolumetrici.

#### **Art. 10 - 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 - fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale - ogni modifica che si renda necessaria ed opportuna per dare conveniente attuazione al medesimo.

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

#### **Art. 11 - Opere di urbanizzazione.**

Gli elaborati riferiti alle opere di urbanizzazione di cui al presente Progetto Unitario rappresentano un riferimento schematico e orientativo. L'ufficio LL.PP. fornirà le indicazioni di dettaglio per la relativa progettazione esecutiva.

Le opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento privato consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico e verde di corredo, e di un tratto di viabilità pubblica.

La progettazione e realizzazione di tali opere è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

#### **Art. 12 - Varianti**

Le varianti in corso d'opera ai progetti edilizi, che non incidono sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, nei limiti dettati dalle vigenti disposizioni normative regolamentari ove riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C. 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 – Validità temporale del Progetto Unitario**

Il presente Progetto Unitario ha validità decennale a partire dalla data di approvazione dello stesso – fatti salvi eventuali termini ulteriori disposti ex lege - e, comunque, fino all'esaurimento degli adempimenti previsti dalla correlata convenzione. Successivamente a tale termine temporale si applicano sulle opere e/o interventi realizzati le disposizioni di cui alla scheda RQ 08 b – Allegato A alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo – riquadro denominato "*Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario*".