

ROBERTO FIASCHI
Pianificatore Territoriale

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
Scheda Norma 2.3



PROPRIETA': DUPRE' IMMOBILIARE S.R.L.
UBICAZIONE: VIA R. SANZIO, EMPOLI

- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Calcolo Oneri di Urbanizzazione**
- **Cantierizzazione e Cronoprogramma dei lavori**

Matricola 8982 Albo degli Architetti PPC Prov. Di Firenze Sez. A Sett. B
Via M. Montessori, 29 – 56028 San Miniato (PI)
P.IVA 06925000488 – Tel. 3293125510
e.mail: robertofiaschi1@gmail.com – PEC: r.fiaschi@pec.architettifirenze.it

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Art. 1 Campo di applicazione

Le presenti norme disciplinano le modalità attuative dell'intervento nel comparto "PUC 2.3" sito in via Sanzio, oggetto di Progetto Unitario Convenzionato; disciplinano le modalità di intervento sull'edificio e sul verde pubblico limitrofo.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento urbanistico vigente, il DPGR n° 64/R 2013 "Regolamento Regionale di attuazione dell'art. 144 LRT1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" e comunque la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme di dettaglio per il Progetto, non possono porsi in contrasto con la citata disciplina sovraordinata vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

Gli elaborati grafici e le planimetrie illustrative, unite alle presenti Norme, fissano le categorie degli interventi edilizi ammessi, le destinazioni d'uso, il progetto di suolo degli spazi aperti e l'uso dei materiali che costituiscono vincolo progettuale per l'attuazione del Progetto.

Nel complesso il Progetto Unitario prevede:

- La realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, attraverso un intervento da attuarsi con i parametri indicati nelle presenti norme; La realizzazione di verde pubblico e di un passaggio pedonale di raccordo con le opere di urbanizzazione già presenti.

Art. 2 Modalità di attuazione del Progetto Unitario Convenzionato

Le opere di urbanizzazione saranno attuate attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa.

Il progetto edilizio sarà attuato attraverso un unico intervento, che comporterà la realizzazione delle opere edificatorie comprese entro il perimetro dell'area fondiaria.

L'agibilità dell'edificio sarà condizionata alla certificazione dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 3 Parametri urbanistici ed edilizi

La Scheda norma, allegata al Regolamento Urbanistico e qui intesa integralmente richiamata, definisce i parametri urbanistico-edilizi, stabilisce i principi fondamentali di dimensionamento e di distribuzione urbanistica.

Gli abitanti equivalenti considerati ai fini degli standard saranno uno ogni 30 mq di sul.

Parcheggi

St - Superficie territoriale

La superficie territoriale da scheda norma è di 2742,00 mq, mentre quella rilevata è di 2.717,79 mq.

Essa è composta sia dalle superfici fondiarie destinate all'edificazione (SF), sia dalle superfici destinate a verde pubblico attrezzato.

Sf - Fondiaria 1.041,30 mq

Ac - Aree urbanizzazione in cessione

Sono le aree da urbanizzare da cedere gratuitamente al comune, per un totale di 1.676,49 mq.

Us - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: mq. 6,5 ogni 30 mq. di Sul per un totale di 178 mq. che sarà monetizzata.

Sc - Superficie coperta

Superficie max copribile (1.041,30 x 0.4) = 416,52 mq.

Il calcolo della superficie coperta è effettuato secondo i dettami della normativa vigente (DPGR n° 64/R 2013 “Regolamento Regionale di attuazione dell’art. 144 LRT1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).

SUL: Superficie utile lorda

La superficie utile lorda non potrà superare il valore massimo ammesso di mq 821.

Il calcolo della superficie utile lorda è effettuato secondo i dettami della normativa vigente (DPGR n° 64/R 2013 “Regolamento Regionale di attuazione dell’art. 144 LRT1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).

Np Numero dei piani fuori terra

Il numero massimo dei piani fuori terra della nuova costruzione e di n°4 piani fuori terra.

La superficie e la conformazione della copertura porta-pannelli solari verrà meglio dettagliata nel titolo abilitativo del fabbricato, nel rispetto del numero massimo di piani previsto nella scheda norma.

Sp Superficie permeabile

Superficie permeabile 25% (1.041,30 x 25% = 260,32 mq)

È la superficie scoperta, compresa nel lotto di pertinenza, priva di pavimentazione e di manufatti sia superficiali che interrati, fatta esclusione per le opere idrauliche di raccolta, che consenta l’assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

Art. 4 Norme per l’edificio di progetto

Il progetto per la realizzazione di fabbricato residenziale si attuerà tramite richiesta di idoneo Titolo abilitativo: il progetto potrà contenere variazioni progettuali, ma dovrà fare salva l’impostazione di intervento definito nel contesto progettuale unitario senza alterare sostanzialmente l’impianto compositivo della proposta allegata al presente progetto.

L’edificio si svilupperà su quattro piani fuori terra

Successivamente alla realizzazione dell’edificio, sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia
- Addizioni volumetriche per la realizzazione della sul mancante rispetto alle previsioni della scheda norma
- Addizioni volumetriche per la realizzazione di soli volumi tecnici.

Art. 5 Destinazioni d’uso, tipologie, numero di alloggi e loro caratteristiche

La destinazione d'uso ammessa nel nuovo fabbricato, in conformità a quanto previsto dalla Scheda norma n. 2.3 del vigente Regolamento Urbanistico sarà esclusivamente residenziale;

Sarà garantito almeno un posto auto coperto per ogni unità abitativa, oltre a quelli scoperti.

Sarà garantita una superficie destinata a parcheggio privato non inferiore ad un posto auto ogni 50 mq di SUL.

La soluzione proposta negli elaborati grafici, potrà subire variazioni nel numero delle unità immobiliari stesse, nel rispetto delle quantità minime dimensionali previste per gli alloggi.

Le superfici minime e i requisiti igienico sanitari saranno conformi alle norme vigenti.

La suddivisione delle unità immobiliari e la localizzazione del vano scala riportati negli elaborati grafici allegati al Progetto, sono indicativi. In fase di richiesta del titolo abilitativo, questi elementi potranno variare senza costituire variante al progetto, purché tale variazione non modifichi gli elementi vincolanti della scheda di progetto o della Convenzione.

Le singole unità immobiliari e le parti comuni degli edifici da realizzare dovranno soddisfare quanto previsto dalla Legge 13 del 09/01/1989, D.M. n. 236 del 14/06/1989, D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 ed in particolare il D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R in materia di barriere architettoniche e non saranno ammesse deroghe.

Ogni unità dovrà essere fornita dei necessari allacciamenti per la dotazione di luce elettrica, acqua potabile, impianto di riscaldamento singolo o centralizzato e dovrà ottemperare alle norme vigenti per il contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici.

Art. 6 Progetto degli Spazi Aperti privati

Si dovranno uniformare in termini di coerenza formale anche le dotazioni perimetrali del lotto ovvero il verde di arredo e le sistemazioni del resede, la viabilità interna e i parcheggi, le recinzioni e i cancelli di accesso.

Art.7 Parcheggi ad uso pubblico e privato

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico, in considerazione della loro modestia e della loro poca funzionalità, sono stati monetizzati.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di questi spazi, sarà a carico del Comune.

Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e/o di relazione, previsti ai sensi delle norme d'attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione alle volumetrie in progetto ed alle funzioni contemplate, saranno localizzati all'interno dei resede di pertinenza del lotto, entro e/o fuori terra.

La progettazione di questi spazi dovrà essere contenuta nella documentazione da presentarsi al Comune al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo.

Art.8 Disposizioni per la Tutela ambientale ed il monitoraggio

Il presente progetto è conforme alle "regole per la tutela ambientale" contenute alla parte terza, titolo I, capo II del Regolamento Urbanistico.

Il progetto comprende inoltre uno specifico elaborato di valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni indotte dalle azioni previste. Eventuali innovazioni potranno essere introdotte dai successivi livelli di progettazione se non in contrasto con le presenti norme, con il capo II del Regolamento Urbanistico, e solo attraverso la nuova redazione o integrazione della suddetta valutazione.

Il progetto degli edifici, ove sia prevista la presenza durevole e continuativa di persone o addetti, in ambienti completamente interrati, dovrà contenere un rapporto sui valori medi di gas Radon del sito, finalizzato alla redazione di soluzioni progettuali idonee a garantire la protezione da eventuali esposizioni.

Nella presentazione del permesso a costruire i soggetti aventi titolo dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Capo II, Regole per la tutela ambientale del vigente Regolamento urbanistico, dandone specifico atto nel Progetto, nonché di tutte le prescrizioni contenute nel documento Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni, allegato al progetto.

Resta inteso che nelle successive sedi progettuali e durante la vita utile delle opere dovrà essere svolta, per le rispettive competenze, l'attività di monitoraggio degli effetti, come prescritta nel documento Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni allegato al progetto.

Art. 9 Uso dei materiali

Per una soluzione definitiva dei materiali da utilizzare sul lotto privato si rimanda alla progettazione definitiva finalizzata all'ottenimento del necessario titolo abilitativo.

Art.10 Soluzioni tecnologiche ed impiantistiche

Tutti gli impianti dovranno essere a norma e dovranno essere dotati, al termine dei lavori, delle prescritte certificazioni circa il rispetto delle norme: se e in quanto dovuti, dovranno essere eseguiti anche i prescritti collaudi al momento dell'ultimazione dei lavori e rilasciate le relative certificazioni di conformità.

Al fine di garantire un buon confort acustico si adotteranno tutti gli accorgimenti volti a garantire i requisiti acustici passivi di legge, vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo al fabbricato.

Per contenere i consumi energetici, la progettazione degli edifici dovrà adottare accorgimenti impiantistici (tecnologie "passive" e "attive") che consentano un'ottimizzazione della dispersione, della produzione e della distribuzione del calore (sia per impianti di riscaldamento che di raffrescamento) in ottemperanza a quanto prescritto dalle normative in materia vigenti al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.

Gli impianti di produzione di energia termica ed elettrica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire la quota minima di energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili secondo normativa vigente al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.

Art. 11 Illuminazione

Al fine di prevenire e ridurre l'inquinamento luminoso al di fuori dalle aree a cui è rivolta l'irradiazione ed in modo particolare verso la volta celeste, verranno osservate le prescrizioni espresse dalla Legge della Regione Toscana n°39 del 24 febbraio 2005 e ss.mm.ii (disposizioni in materia di energia) e dal piano di indirizzo energetico regionale (PIER).

Tali prescrizioni dovranno essere osservate nella progettazione e realizzazione dell'illuminazione degli spazi esterni.

Saranno inoltre osservate le prescrizioni previste nel Regolamento Urbanistico del comune di Empoli Art. 41 bis Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

Art. 12 Rischio Archeologico

L'area interessata è sottoposta dal Regolamento urbanistico alla normativa inerente il Rischio Archeologico - Aree di attenzione.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico o di attenzione devono essere inviate dall'Ente deputato al rilascio del titolo abilitativo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni.

L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione del singolo progetto in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive.

Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

Art. 13 Validità del progetto e disposizioni finali

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito della Convenzione di PUC.

Alla scadenza del predetto termine, fermo restando la totale attuazione del progetto e l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti, rimangono vigenti gli articoli che riguardano l'aspetto architettonico, il decoro degli edifici e le aree di pertinenza nonché quelli relativi al mantenimento degli standard qualitativi selezionati dal progetto, quelli di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti e delle aree circostanti, specialmente per le categorie deboli, come: bambini, anziani e diversamente abili. Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della Legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabile.

Resta fermo che in ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire o loro varianti, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.

CALCOLO DI MASSIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria nel PUC 2.3 si limitano a:

- percorsi pedonali;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- parcheggi (monetizzati)

Per le modalità di esecuzione e per la determinazione del costo delle singole voci che costituiscono il complesso delle opere di urbanizzazione occorre far riferimento al Capitolato speciale d'appalto del Comune di Empoli, nonché al prezzo ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Firenze, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezzi ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP..

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzazione le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto esecutivo presentato e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle presenti norme.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni degli enti preposti ai pubblici servizi e gli schemi grafici potranno essere modificati ed adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti.

L'esecuzione delle opere avviene in un unico intervento.

La completa esecuzione delle opere dovrà avvenire entro i termini di validità indicati in convenzione. A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore dovrà produrre apposita polizza fideiussoria.

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria.

Per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione si fa riferimento per una **prima stima al Volume massimo realizzabile in base all'Art.23 del Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio:**

S.U.L. Max 821,00 mq

H utile a piano 2,70 m

Volume 821,00 x 2,70 = 2.216,70 mc

IF (Indice di Fabbricabilità) 2.216,7/1041,30=2,13

Oneri di Urbanizzazione Tabella C/I Residenziale art.8 e 19 Norme R.U.

Oneri di Urbanizzazione Primaria

2.216,70 mc x €/mc 17,38 = 38.526,25 €

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

2.216,70 mc x €/mc 52,52 = 116.421,08 €

Costo di Costruzione Tabella D percentuale di riduzione 8%

SUL massima 821,00 mq

Sup. accessoria indicativa 668,99 mq

Sup. totale 821,00 + (668,99 x 0,60) = 1.222,39 mq.

1.222,39 x 255,63 €/mq x 8% = 24.998,37 €

Le spese di allaccio del fabbricato alle infrastrutture, nonché quelle per le relative richieste, non sono comprese nell'importo degli Oneri dovuti.

CANTIERIZZAZIONE E CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Per poter realizzare in sicurezza le opere di urbanizzazione previste in progetto, è necessario delimitare con apposita recinzione di cantiere tutta l'area del fabbricato PUC 2.3.

Le prime opere da realizzare sono quelle relative agli allacciamenti sia dell'area a verde sia del fabbricato previsto ai pubblici servizi, in modo da liberare la Via Raffaello Sanzio da successivi interventi.

Si allega una tavola con l'indicazione di massima delle infrastrutture esistenti.



La recinzione di cantiere su Via Raffaello Sanzio sarà realizzata in prolungamento del filo esterno del marciapiede in modo da lasciare completamente libera la strada, senza però consentire l'attuale utilizzo a parcheggio in linea.

La recinzione sul lato sud non risulta particolarmente gravosa, dato che i lavori (sia quelli edili sia quelli delle opere di urbanizzazione) si svolgono ad una notevole distanza.

Dovrà essere adeguatamente chiuso l'accesso all'area da parte della stradella privata parallela a Via Cimabue, allo scopo di impedire l'accesso al cantiere di bambini e di curiosi.

Anche il confine lato nord dovrà essere completamente chiuso da una recinzione di cantiere, tale da impedire l'accesso di persone ed animali che, oggi, ha luogo con estrema facilità.

Il cantiere prevede la posizione di una sola gru sul confine est del lotto edificabile, in modo da coprire tutta la pianta del fabbricato.

Il deposito dei materiali da costruzione sarà realizzato sul fronte di Via R. Sanzio in modo da essere facilmente spostati dalla gru.

L'accesso al cantiere sarà posizionato in corrispondenza di quello che sarà l'accesso carrai definitivo.

Le recinzioni di cantiere saranno realizzate in modo tale da ridurre non solo l'accessibilità, ma anche la viabilità.

Dopo la pulizia dell'area dai detriti e dai manufatti interrati esistenti, si procederà, in primo luogo, agli scavi ed alla realizzazione del piano seminterrato a garages.

Sarà poi realizzata la struttura dell'edificio e la distribuzione ai piani dei materiali occorrenti per le opere di tamponamento e di impiantistica varia.

La sistemazione dell'area a verde sarà eseguita contemporaneamente alla sistemazione degli esterni del fabbricato, una volta smontata la gru e resa libera l'area.

PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

Pianificatore Territoriale Roberto Fiaschi

