

**COMUNE DI EMPOLI**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.U.A. 7.4, POZZALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ARTICOLO 1**

OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), d'ora in poi denominato semplicemente Piano, posto nel comune di Empoli, in Località Pozzale e compreso tra Via Sottopoggio per S. Donato a nord, Via C. Cattaneo ad ovest, zone agricole d'interesse primario a sud e ad est.

Il comparto definito dal P.U.A. ricade nel Piano Strutturale all'interno dell'U.T.O.E. 7 ed è previsto quale strumento attuativo del secondo Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

L'intervento è disciplinato dalla Scheda norma n° 7.4, allegato delle "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo" del Regolamento Urbanistico vigente e soggetto a nuovo impianto, tramite Piano di lottizzazione ad iniziativa privata (Art. 115 L.R.T. n.65/2014)

Le presenti norme regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano, sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio e 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 Piano, non possono porsi in contrasto con la citata disciplina sovraordinata vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

1. la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
2. le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
3. gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
4. i singoli lotti edificatori;
5. la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto.

**ARTICOLO 2**

DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il presente piano è composto dalla seguente documentazione:

- Relazione tecnica illustrativa del progetto urbanistico, suddivisa nei seguenti capitoli:
  - 1 – Relazione illustrativa;
  - 2 – Scheda Norma del secondo R.U.;
  - 3 – Rilievo fotografico;
  - 4 – Insediamento residenziali;
  - 5 – Vedute e fotoinserti.
- Fascicolo dei Documenti d'Identità e Dichiarazioni Sostitutive di Atto di Notorietà;
- Fascicolo dei Dati Catastali;
- Fascicolo dei Pareri degli Enti Gestori dei Sottoservizi;
- Parere delle Acque S.p.A.;
- Parere dell'Enel;
- Parere della Telecom;
- Parere della Toscana Energia;
- Tavole grafiche del progetto urbanistico:
  - Tav. di progetto n. 1 – Rilievo dell'area e sovrapposizione del P.U.A. 7.4;
  - Tav. di progetto n. 2 – Stato attuale dell'area;
  - Tav. di progetto n. 3 –P.U.A. 7.4;
  - Tav. di progetto n. 4 – Schema di calcolo delle superfici;
  - Tav. di progetto n. 5 – Verifica degli standard;
  - Tav. di progetto n. 6 – Progetto di Lottizzazione;
  - Tav. di progetto n. 7 – Elenco delle proprietà e area da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavole grafiche del progetto delle opere di urbanizzazione:
  - Tav. di progetto n. 8 – Illuminazione pubblica, verde e arredo urbano;
  - Tav. di progetto n. 9 – Estensione reti Gas ed Enel;
  - Tav. di progetto n. 10 – Estensione rete Telecom;
  - Tav. di progetto n. 11 – Estensione rete fognaria ed acquedotto;
  - Tav. di progetto n. 12 – Particolari di parcheggi e strade;
- Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;
- Fascicolo con Elaborazioni Planivolumetriche Fotorealistiche e sezione dell'Insediamento;
- Vista n. 1 – dallo zenit;
- Vista n. 2 – a volo di uccello;

- Vista n. 3 – dalla rotatoria interna;
- Vista n. 4 – da via Cattaneo;
- Vista n. 5 – da via Montanelli;
- Vista n. 6 – dal parco sud;
- Sezione longitudinale;
- Relazione, Schema Grafico e Dichiarazione di Conformità ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 N.41/R;
- Schema di Convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni;
- Relazione sulla fattibilità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Fascicolo del Progetto del sistema principale di smaltimento delle acque bianche e nere:
- Relazione;
- Tav. di progetto n. 1 – Planimetria e sezioni di rilievo dello stato attuale;
  - o Tav. di progetto n. 2 –Planimetria di progetto, particolari con intersezione delle tubazioni;
  - o Tav. di progetto n. 3 –Planimetria, profili longitudinali, particolari costruttivi;
  - o Tav. di progetto n. 4 –Profili longitudinali, particolari costruttivi;
- Relazione sulla fattibilità geologica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Piano di Protezione Civile;
- Valutazione previsionale di clima acustico (Art. 8 L. 447/95 e Art. 21 L.R. 89/98, secondo le disposizioni del D.G.R. N. 857 del 21/10/2013);

### **ARTICOLO 3**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE**

Il Piano viene attuato:

- per le opere di urbanizzazione, attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa;
- per i fabbricati e le parti ad essi di pertinenza, attraverso la presentazione di più Permessi di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa.

L'attuazione del Piano avverrà, per le parti non ascrivibili ad opere di urbanizzazione primaria, mediante più interventi edificatori diretti afferenti i singoli lotti edificatori, nel rispetto delle presenti norme, di quelle

contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio del Comune di Empoli e più in generale delle normative in materia urbanistica ed edilizia, vigenti al momento della presentazione dei relativi atti abilitativi e tenuto conto di quanto disposto al CAPO IV - Disposizioni finali e transitorie agli Artt. 32 e 33 del 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".

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, è anch'essa subordinata all'ottenimento degli atti abilitativi previsti dalla normativa vigente e dovrà essere attuata secondo le specifiche tecniche dei relativi progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Soggetto Attuatore ed approvati dal Comune.

In fase di richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi previsti, dovranno essere approfonditi gli aspetti che possono avere effetti rilevanti sulle risorse coinvolte, già valutati nella allegata Relazione sulle Regole per la Tutela Ambientale, e stabiliti con precisione i sistemi e le opere necessarie a evitare e/o ridurre tali effetti.

#### ARTICOLO 4

##### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI EDIFICATORI E LORO UTILIZZAZIONE

Il Piano prevede la formazione di n. 7 (sette) lotti edificabili di diversa estensione, ciascuno dei quali atto ad esprimere la capacità edificatoria di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione, che svilupperà una Superficie Utile Lorda massima proporzionata alla potenzialità del lotto di riferimento; il tutto come rappresentato nella Tav. n. 6 allegata al Piano e richiamato attraverso lo schema seguente:

IDENTIFICATIVO	St.	Sul	Sf.	Rc. (Sf x 0,30)	Tipologia edilizia	Alloggi max. n.	Piani fuori terra max.
LOTTO "A"	2.593 mq	778 mq	1.088 mq	326 mq	plurifamiliare	13	3
LOTTO "B"	2.725 mq	817 mq	1.138 mq	341 mq	plurifamiliare	14	3
LOTTO "C"	2.725 mq	817 mq	1.138 mq	341 mq	plurifamiliare	14	3
LOTTO "D"	2.727 mq	818 mq	1.138 mq	341 mq	plurifamiliare	14	3
LOTTO "E"	1.857 mq	557 mq	779 mq	234 mq	plurifamiliare	10	3
LOTTO "F"	1.523 mq	457 mq	639 mq	192 mq	plurifamiliare	8	3
LOTTO "G"	2.745 mq	824 mq	1.152 mq	346 mq	plurifamiliare	14	3
TOTALE	16.895 mq	5.068 mq	7.072 mq	2.121 mq	/	87	/

Tabella riepilogativa della suddivisione dei lotti contenuta nella TAV. 6 allegata al piano

Ciascun lotto comprende l'area di sedime dell'edificio e le aree pertinenti (giardini, spazi di sosta e di manovra, rampe di accesso alle autorimesse interrato, ecc), per le quali gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Resta fermo che qualsiasi intervento all'interno dei singoli lotti non potrà avvenire prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, delle opere funzionali di connessione, delle aree di transizione tra tessuti edilizi, secondo lo studio organico di insieme previsto da Piano medesimo e come stabilito nella convenzione urbanistica.

## **ARTICOLO 5**

### **PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD**

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.

Il Piano prevede inoltre opere esterne al comparto e opere di collegamento ai servizi già esistenti, nonché di potenziamento degli stessi conseguenti alla realizzazione del Piano. Le obbligazioni previste dalla convenzione urbanistica annessa al Piano, devono essere assolte anche se relative ad opere esterne al comparto.

## **ARTICOLO 6**

### **PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E PRIVATO**

Il Piano, tramite i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione stabilisce, quali fattori vincolanti per la sua attuazione, i seguenti elementi riferiti alle dotazioni di parcheggio pubblico:

- le quantità minime richieste;
- le caratteristiche tecniche e i requisiti qualitativi delle opere;
- le dimensioni e la localizzazione.

Le caratteristiche tecniche del progetto e le relative prestazioni saranno valutate dal competente Ufficio comunale, sul progetto esecutivo delle opere pubbliche, che dovrà essere presentato al Comune ai fini dell'ottenimento dell'atto abilitativo.

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 esclusivamente all'interno dei resedi di pertinenza di ogni singolo lotto, entro e fuori terra. La progettazione di questi spazi dovrà essere contenuta nella documentazione da presentarsi al Comune al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo dei singoli fabbricati.

## **ARTICOLO 7**

### **VERDE AD USO PUBBLICO E PRIVATO**

Il Piano, tramite i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione definisce, quali fattori vincolanti per la sua attuazione, i seguenti elementi riferiti alle dotazioni di verde pubblico quali spazi pubblici di relazione, percorsi attrezzati e aiuole:

- le quantità massime richieste;
- le dimensioni e la localizzazione;
- le caratteristiche tecniche e i requisiti qualitativi delle opere;
- gli elementi fissi di arredo previsti dal Piano;
- le aree attrezzate per le attività ludiche previste dal Piano.

Le caratteristiche tecniche del progetto e le relative prestazioni saranno valutate dal competente ufficio comunale, sul progetto esecutivo delle opere pubbliche che dovrà essere presentato al Comune ai fini dell'ottenimento dell'atto abilitativo.

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

Gli spazi a verde privato ad uso privato saranno localizzati esclusivamente entro i resedi di pertinenza di ogni singolo lotto. La progettazione di questi spazi dovrà essere contenuta nella documentazione da presentarsi al comune al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo dei fabbricati.

## **ARTICOLO 8**

### **PISTE CICLOPEDONABILI**

Il Piano, tramite i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione definisce, quali elementi vincolanti per la sua attuazione, i seguenti componenti, riferiti alla dotazione di pista ciclabile all'interno del comparto:

- l'estensione, le caratteristiche dimensionali e la localizzazione;
- le caratteristiche tecniche e i requisiti qualitativi delle opere.

La pista ciclopedonabile collegherà ininterrottamente il Verde Pubblico a sud del comparto con la Via di Sottopoggio per S. Donato a nord. Essa risulterà costante nella larghezza netta della carreggiata, pari a m 2,50, con apposita segnaletica orizzontale, che distinguerà lo spazio riservato alle biciclette da quello per i pedoni.

La giacitura della pista dovrà trovarsi sempre ad una quota superiore dal piano stradale (+12 cm), quota che dovrà rimanere immutata anche negli attraversamenti della pubblica viabilità, ove, unitamente ad apposite segnalazioni visive, fungerà da dissuasore della velocità veicolare.

Le caratteristiche tecniche del progetto e le relative prestazioni saranno valutate dal competente ufficio comunale, sul progetto esecutivo delle opere pubbliche, che dovrà essere presentato al Comune ai fini dell'ottenimento dell'atto abilitativo.

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

## **ARTICOLO 9**

### **DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE**

Le destinazioni d'uso ammesse nei nuovi fabbricati, in conformità a quanto previsto dalla Scheda Norma n. 7.4 del vigente Regolamento Urbanistico, sono:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale;
- artigianale di servizio.

Il Piano definisce, quale elemento vincolante per la sua attuazione, le quantità di Superficie utile lorda (SUL) assegnate a ciascuna destinazione d'uso ammessa. Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale.

Nel periodo di validità del Piano è data facoltà di variare le quantità assegnate alle diverse destinazioni compatibili, nel rispetto della SUL massima complessiva.

Le variazioni della SUL residenziale comporteranno l'adeguamento delle quantità minime di parcheggio privato di cui all'art. 15 delle NTA del RU e dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

Le variazioni alle quantità per le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i dispositivi della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

Nella richiesta dei titoli abilitativi, il numero delle unità immobiliari potrà subire limitate variazioni rispetto a quanto fissato negli elaborati di progetto; in quanto poi al numero massimo di alloggi ivi indicato è da intendere con valore indicativo e non prescrittivo.

Le superfici minime di ciascuno alloggio saranno comunque non inferiori a mq. 28,00 per una persona, comprensive di servizi e a mq. 38,00 per due persone. Le dimensioni dei locali, le altezze e i requisiti relativi a illuminazione, areazione e abitabilità, saranno conformi alle norme del vigente regolamento edilizio e del D.M. Sanità 05/07/1975 e successive loro modifiche, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia di requisiti igienico-funzionali. Le sezioni tipo riportate negli elaborati grafici hanno anch'esse carattere solamente indicativo.

Le singole unità immobiliari e le parti comuni degli edifici da realizzare, dovranno soddisfare quanto previsto dalla Legge 13 del 09/01/1989, dal D.M. n. 236 del 14/06/1989, dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503

ed in particolare dal 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 del consumo energetico per usi termici negli edifici.

## **ARTICOLO 10**

### **INVARIANTI TIPOLOGICHE**

In aggiunta agli elementi prescrittivi contenuti nella Scheda Norma n° 7.4, costituiscono elementi prescrittivi del Piano nella fase attuativa:

- la suddivisione in lotti, salvo quanto sotto esplicitato;
- la Superficie utile lorda massima di progetto, con le specifiche di cui al precedente art. 9;
- l'entità delle dotazioni di standard di verde pubblico e parcheggio pubblico;
- la massima superficie copribile;
- il massimo indice di permeabilità;
- la massima altezza dei fabbricati;
- la sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta ed in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;
- i distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori l'ambito d'intervento del P.U.A., precisando che la distanza tra fabbricati (tra pareti di edifici antistanti) non dovrà mai essere inferiore a m 10,00. Resta inteso che sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968, esclusivamente per distacchi tra edifici e impianti tecnici di modesta entità, quali cabine di trasformazione MT/BT, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili, previsti come nuova edificazione all'interno del comparto del Piano.

Al fine di mantenere adeguate distanze di sicurezza dagli impianti sopra detti, sono comunque individuate delle fasce cautelative entro le quali gli interventi necessitano di una preventiva verifica di compatibilità:

- distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- la quota di riferimento delle urbanizzazioni.

Ferme restando la Superficie utile lorda totale e le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati, sono consentite variazioni alle Superfici utili lorde di ciascuna destinazione d'uso ammessa totale, indicata dal Piano, con le modalità di cui al precedente art. 9. Tale modalità andrà rappresentata nell'atto abilitativo.



Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo inviluppo dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvabili direttamente dalla Giunta Comunale.

E' ritenuta infine ammissibile anche la facoltà di procedere in fase progettuale alla fusione di due o più lotti contigui, con o senza un consequenziale accorpamento dei rispettivi fabbricati, con l'implicita conseguenza che quanto prescritto nei punti precedenti, in merito alla sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati ed ai suoi distacchi minimi, varrà per la nuova dimensione determinata dall'accorpamento.

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare in sede di atto abilitativo:

- la sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo, fermo restando che il margine tra le due non deve consentire soluzioni architettoniche arbitrarie;
- le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e dei terreni limitrofi;
- la posizione e le dimensioni delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andranno precisate con il progetto allegato all'atto abilitativo, fermo restando che le rampe di uscita da parcheggi interrati di uso privato dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile;
- la posizione degli accessi ai singoli lotti, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla viabilità pubblica.

Le modifiche alle partizioni di facciata, che non ne alterino la composizione d'insieme, ma solo dimensioni e numero delle finestre e delle forature, le distanza tra una apertura e la successiva, posizione, ecc., non comportano variante al Piano.

## **ARTICOLO 11**

### CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEI FABBRICATI

Il Piano prevede la realizzazione di n. 7 (sette) edifici, che dovranno, salva la possibilità stabilita nel precedente articolo 10 dell'accorpamento di lotti contigui e consequenzialmente della riduzione del numero degli stessi edifici, mantenere un analogo linguaggio architettonico con caratteri di omogeneità tipologica, morfologica, di materiali e finiture esterne, legati al contesto ambientale nel quale è inserito il complesso

architettonico, con particolare attenzione alla composizione cromatica degli stessi. Le facciate potranno essere rivestite e/o intonacate.

Le colorazioni dei prospetti, ove intonacati, dovranno essere di tipo tradizionale, con l'opzione di tonalità chiare e comunque intonate alle gamme cromatiche tipiche del contesto e della tradizione locale. Per quanto concerne l'utilizzo dei serramenti esterni dovranno essere garantiti criteri di omogeneità, almeno entro l'ambito di ciascun singolo edificio.

Le aree scoperte ad uso privato dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dalle vigenti norme.

Le recinzioni previste per delimitare i vari spazi privati del comparto del P.U.A., dovranno essere progettate unitariamente nella forma, nella struttura nonché nel materiale ed essere adottate in tutti i lotti privati.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico dovranno avere un'altezza massima di 1,50 m complessivi; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. A tale riguardo, per tratti limitati e strettamente necessari e comunque al solo scopo della corretta installazione dei contatori delle varie utenze, saranno ammesse per le recinzioni altezze maggiori di quella massima suddetta.

L'atto abilitativo dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curandone in particolare gli aspetti di raccordo con le opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

## **ARTICOLO 12**

### **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 ed in quanto dovuti, dovranno essere eseguiti anche i prescritti collaudi al momento dell'ultimazione dei lavori e rilasciate le relative certificazioni di conformità.

Gli impianti di ricezione tv dovranno essere del tipo centralizzato, sia digitale che satellitare, con apparati riceventi sulla copertura di tipo condominiale.

Al fine di garantire un buon confort acustico di tutte le unità immobiliari, anche relativamente alle destinazioni d'uso e alla loro reciproca compatibilità, nella realizzazione dei fabbricati si dovranno adottare tutti gli accorgimenti volti a garantire i requisiti acustici passivi di legge, vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati.

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.

Per l’eventuale aumento dello spessore di tamponature esterne (muri) e/o strutture orizzontali (solai), ai fini del contenimento energetico e del comfort acustico, oltre i limiti massimi regolamentati, varrà quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

In particolare i progetti relativi ai fabbricati conterranno:

- la verifica dei requisiti prestazionali minimi richiesti per legge, nonché di quelli derivabili dall’applicazione delle linee guida del Regolamento per l’edilizia bio-eco sostenibile dei Comuni dell’empolese-valdelsa e delle eventuali prescrizioni derivabili dalla valutazione di fattibilità del Piano;
- la documentazione atta a verificare la sussistenza dei requisiti energetici richiesti, nonché l’attribuzione della classe di appartenenza in termini di certificazione energetica così, come previsti dalle norme vigenti al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.

Sempre ai fini del contenimento energetico, l’intera dotazione impiantistica dovrà essere progettata e realizzata in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.

## **ARTICOLO 13**

### **INQUINAMENTO LUMINOSO**

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.

## **ARTICOLO 14**

### **CANTIERIZZAZIONE**

Durante la realizzazione delle singole opere dovranno essere valutati e mitigati gli impatti ambientali relativi alle fasi di cantierizzazione, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia per la costruzione dei

fabbricati; ciò con particolare riguardo all'inquinamento atmosferico (principalmente al traffico delle macchine operatrici ed al sollevamento di polveri) ed a quello acustico.

Durante le fasi di realizzazione delle opere, fermo restando il rispetto della normativa corrente riguardante la sicurezza nei cantieri edili e quanto stabilito nei progetti esecutivi delle opere pubbliche previste con il Piano, dovranno essere monitorate e mitigate le seguenti criticità:

- impatto acustico;
- emissione di polveri diffuse e puntuali;
- impatti sul traffico;
- accesso e circolazione dei mezzi meccanici di trasporto e dei pedoni;
- riutilizzo dei materiali di scavo (non contaminati).

## **ARTICOLO 15**

### PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LA RETE DEI SERVIZI

Fermo restando che la rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere eseguita secondo quanto stabilito nei progetti esecutivi e le norme previste dall'Ente competente, in fase di progettazione esecutiva dovrà essere previsto idoneo impianto per il recupero, l'accumulo ed il riutilizzo di parte delle acque piovane, al fine di ridurre i consumi di acqua potabile e di contenere gli scarichi di acque reflue in fognatura comunale.

Non sarà possibile scaricare le acque di cui sopra in falda profonda, così come prescritto dall'Art. 30 del DLgs 152/99, che vieta lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo.

Per quanto attiene alla rete idrica di adduzione dell'acqua potabile, oltre a quanto previsto nei progetti esecutivi, dovranno essere adottati una serie di accorgimenti di carattere tecnologico, atti ad eliminare gli sprechi all'interno delle unità immobiliari, quali: i limitatori del flusso degli scarichi, gli scarichi del wc con doppio pulsante, i limitatori di pressione, i miscelatori, i rubinetti con temporizzatore e gl'interruttori automatici.

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi di raccolta multiuso, in isole ecologiche o col sistema "porta a porta" (in quest'ultimo caso tuttavia, con l'impegno del Soggetto Attuatore di prevedere per ciascun edificio, in fase progettuale, un idoneo sistema di raccolta e smaltimento collettivo), in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta.

## ARTICOLO 16

### PARTICOLARI DISPOSIZIONI IN MERITO AL RISCHIO IDRAULICO

Con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del Piano, il Soggetto Attuatore dichiara contestualmente di essere a conoscenza del rischio idraulico gravante sulla zona e si assume pertanto l'obbligo di nominare un Responsabile della Gestione dell'Emergenza (come previsto nell'Art. 14 della Bozza di Piano di Protezione Civile per il Rischio Idraulico, allegato al P.U.A.), che provveda all'evacuazione di tutte le persone presenti e residenti nel comparto di Piano durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazioni, come pure incaricherà altrettanti Responsabili, per quanti sono i lotti in cui è suddiviso il PUA, della Gestione dell'Emergenza durante l'edificazione dei fabbricati, alla messa in sicurezza dei cantieri ed all'evacuazione di tutto il personale in essi presenti. I suddetti Responsabili, a vario titolo incaricati, agiranno in forma coordinata e subordinata rispetto alla figura del Responsabile Unico della Gestione dell'Emergenza, di nomina pubblica.

Il compito assunto dal Soggetto Attuatore e dai Responsabili della Gestione dell'Emergenza, a vario titolo incaricati, rimarrà prescritto fino al momento dell'avvenuta cessione al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione contemplate nel PUA.

Qualora poi il Comune realizzasse e collaudasse tutti gli interventi previsti per l'eliminazione del rischio idraulico lungo il Torrente Orme, e precisamente:

- 1. cassa di espansione C\_ORME3;
- 2. cassa di espansione C\_ORME4;
- 3. chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche;
- 4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana;

in anticipo rispetto alla suddetta cessione, il compito dei Responsabili alla Gestione della Sicurezza a vario titolo incaricati, s'intenderà decaduto per la concomitante cessazione del rischio idraulico stesso.

Nel caso infine che risultassero ultimate le opere di urbanizzazione, ma senza il completamento dell'edificazione di alcuni lotti, i Responsabili alla Gestione della Sicurezza di quest'ultimi reteranno comunque in carica sino all'ultimazione dei rispettivi lavori.

Resta inteso che:

- il rilascio dei Permessi di costruire, relativi agli edifici previsti nel Piano, è pertanto subordinato alla redazione e trasmissione al Comune del Piano di Sicurezza relativo al rischio idraulico, come sopra descritto;

- la certificazione di agibilità di cui all'art. 149 della L.R.T. n. 65/2014 (anche parziale, ai sensi dell'art. 150 della L.R.T. n. 65/2014), per singoli edifici o singole porzioni, sarà certificabile dai professionisti abilitati, esclusivamente qualora sussista almeno una delle seguenti ipotesi:
  - a) l'avvenuto collaudo di tutti gli interventi idraulici lungo il Torrente Orme, come precedentemente elencati e comunque contenuti al punto 10.2 della Scheda Norma PUA 7.4;
  - b) la presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

## **ARTICOLO 17**

### **PARICOLARI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE ED IL MONITORAGGIO**

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 dei permessi 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 nei Progetti, nonché di tutte le prescrizioni contenute nel documento Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni, allegato al Piano.

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 Piano.

## **ARTICOLO 18**

### **RITROVAMENTI**

In adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di ritrovamenti e tutela di cose d'interesse artistico o storico, rinvenuti in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area e che, a giudizio insindacabile delle autorità competenti, avessero valore storico-artistico, il Soggetto Attuatore sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne immediata comunicazione, successivamente confermata con lettera raccomandata A.R., all'autorità competente, che disporrà della momentanea conservazione e/o trasporto degli oggetti rinvenuti.

Resta comunque inteso che prima dell'effettuazione di qualsiasi operazione di scavo, oltre le normali quote di scavo dello strato superficiale del terreno, il Soggetto Attuatore, avviserà tramite lettera raccomandata A.R., la competente Soprintendenza Archeologica che, a sua discrezione, provvederà ad effettuare le verifiche in sito che riterrà opportune.

Qualora nel suolo, soprassuolo e sottosuolo dell'area esistessero ulteriori condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature e quant'altro, gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno, interamente ed esclusivamente, a carico del Soggetto Attuatore.

## **ARTICOLO 19**

### **VALIDITA' DEL PIANO E DISPOSIZIONI FINALI**

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito della Convenzione di Piano. Alla scadenza del predetto termine, fermo restando la totale attuazione del piano 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 Piano, 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, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.