

COMUNE DI EMPOLI

# P.U.A. 5.1

**UTOE n° 5**

**PONTORME - NUCLEO STORICO ESTERNO**

**PROPRIETA'**

**SIG.RA PAGNI PIERANNA**

**PROGETTAZIONE**

**ARCH. GIOVACCHINI BARBARA**

**ARCH. TOZZINI SABRINA**

**Norme Tecniche d'Attuazione**

viamonaco2@gmail.com

Empoli, via G. Monaco 2 - tel 0571/74283

VIAMONACO2-ARCHITETTI

## CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

### Art. 1 Campo di applicazione

Le presenti norme disciplinano le modalità attuative degli interventi nel comparto "PUA 5.1" in loc San Martino a Pontorme, oggetto di Piano Attuativo; disciplinano le modalità di intervento su edificabile gli spazi aperti circostanti: accessi, strade, parcheggi.

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 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.

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 Piano.

Nel complesso il Piano Attuativo di iniziativa privata prevede:

- La realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, attraverso un intervento da attuarsi con i parametri indicati nelle presenti norme;
- La realizzazione di parcheggi, pista ciclabile, percorso pedonale e verde pubblico;

In riferimento all'ambito catastale si precisa che il campo di applicazione riguarda esclusivamente il terreno individuato all'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto terreni nel foglio di mappa 2, p.lle nn. 78 e 1876

### Art.2 Elaborati del piano attuativo di iniziativa privata

Il piano attuativo scheda norma 5.1 è composto dai seguenti elaborati e documenti:

- **Tav. 1-** stato attuale- estratto catastale- estratto R.U- doc. fotografica
- **Tav. 2-** piante di progetto urbanistico

- **Tav. 3** – sezioni e part. costruttivi
- **Tav. 4-** pianta delle alberature
- **Tav. 5-** verifiche e standard
- **Tav. 6** rete dei servizi
- **Tav. 7-** ipotesi distributive piante architettoniche
  
- Relazione tecnica
- Relazione geologica e idraulica
- Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni
- Relazione tecnica per la Valutazione di Clima Acustico
- Computo metrico opere di urbanizzazione primaria
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione con allegati visura ed estratto catastale

#### Art. 3 Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

Le opere di urbanizzazione saranno attuate attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa, Il fabbricato e le parti ad esso di pertinenza, attraverso la presentazione di uno o più Permessi di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa; Il Piano sarà attuato attraverso interventi edilizi, che comporteranno la realizzazione delle opere edificatorie e di tutte le Urbanizzazioni comprese entro il perimetro dell'area, oltre a quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Le Urbanizzazioni dovranno essere eseguite contestualmente alla realizzazione dell'edificio, sulla base dei permessi a costruire rilasciati.

## CAPO II - PARAMETRI E STANDARD

#### Art. 4 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 25 mq di sul.

#### St Superficie territoriale

La superficie territoriale è di 3558.99mq.

Essa è composta sia dalle superfici fondiarie destinate all'edificazione, sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ac Aree urbanizzazione in cessione

Sono le aree da urbanizzare e da cedere gratuitamente al comune, per un totale minimo di 2002mq

Sc Superficie coperta

Superficie max copribile (1556x0.35) = 544.6 mq

Il calcolo della superficie coperta è effettuato secondo i dettami del 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.

SUL: Superficie utile lorda

La superficie utile lorda non potrà superare il valore massimo ammesso di mq 975.

Il calcolo della superficie utile lorda è effettuato secondo i dettami del 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.

Np Numero dei piani fuori terra

Il numero massimo dei piani fuori la nuova costruzione e di n°2 piani fuori terra.

Sp Superficie permeabile (Tav. A.9)

Superficie permeabile 25%

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;

### CAPO III - SPAZI PUBBLICI

Art. 5 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione pubbliche da realizzare comprendono:

- Allargamento delle sede stradale su via San Martino
- Realizzazione di marciapiede su via San Martino
- Realizzazione di parcheggio su via di Cortenuova e relativa illuminazione,
- Realizzazione di percorso pedonale di larghezza 3 m di collegamento tra via San Martino ed il parcheggio, con relativa illuminazione.
- Realizzazione di verde pubblico su via di Cortenuova,
- Realizzazione di percorso pedonale e pista ciclabile su via di Cortenuova,

parcheggi ad uso pubblico:

In relazione agli spazi destinati a parcheggio pubblico il Piano, tramite i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione definisce, definisce quali elementi vincolanti per la sua attuazione:

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

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

verde ad uso pubblico:

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

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

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

Le specie messe a dimora nel progetto del presente piano potranno essere sostituite con altre solo attingendo per la scelta nella lista riportata dall' Art. 116 Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto.

#### CAPO IV - SPAZI PRIVATI

Art. 6 Norme per edificio di progetto

Il progetto per la realizzazione di fabbricato residenziale si attuerà tramite richiesta 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 la presente piano.

L'edificio si svilupperà su due 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 di soli volumi tecnici.

Art.7 Destinazioni d'uso, tipologie, numero di alloggi e loro caratteristiche.

La destinazione d'uso ammessa nei nuovi fabbricati, in conformità a quanto previsto dalla Scheda norma n. 5.1 del vigente Regolamento Urbanistico sarà residenziale;

Dovrà essere garantito almeno un posto auto privato per ogni unità abitativa, e comunque sarà garantita una superficie destinata a parcheggio privato non inferiore e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL..

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

Il numero massimo di alloggi ammessi sarà 15.

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

La suddivisione delle unità immobiliari e l'individuazione dei vani scala riportati negli elaborati grafici allegati al Piano, sono indicative. In fase di richiesta dei titoli abilitativi, questi elementi potranno variare senza costituire variante al Piano, purché tali variazioni non modifichino gli elementi vincolanti della scheda di piano 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 per il consumo energetico per usi termici negli edifici.

#### Art.8 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.

Più precisamente si prevedono i seguenti interventi:

- Inserimento sul fronte del lotto lungo via San Martino di allargamento della sede stradale con la realizzazione di relativo marciapiede, come previsto per le opere di urbanizzazione relative alle aree di cessione; inoltre su questo lato si interverrà con la realizzazione di una striscia lasciata a parcheggio privato da destinare alla residenze.
- le rampe di accesso al seminterrato potranno cambiare assetto o andamento, fatta salva la loro collocazione sul prospetto tergale e l'impostazione compositiva di struttura libera non delimitanti locali chiusi.
- Le recinzioni saranno di tipo semplice secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. Le recinzioni poste sul passo pedonale pubblico avranno siepi messe a dimora nei giardini di proprietà privata, saranno costituite da rose rampicanti spp. e l'onere della loro manutenzione sarà a carico dei proprietari dei giardini.

#### Art.9 Parcheggi ad uso pubblico e privato

Il Piano definisce, 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.

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 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.

#### Art.10 Disposizioni per la Tutela ambientale ed il monitoraggio

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

Il Piano 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 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.

#### Art.11 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 esecutivo.

#### Art.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 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 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.

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.13 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. 14 Validità del piano e disposizioni finali

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito dalla 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.

Empoli, 11/01/2016