

COMUNE DI EMPOLI
Provincia di Firenze

Oggetto: P.U.A. Scheda Norma 12.7 - Lottizzazione zona industriale del Terrafino, via della Bastia.

Proprietà: Sig.ri Galgani Graziano, Marcella, Tamara, Simonetta e Silvia; sig. Bernini Luigi; Terrafino Immobiliare s.r.l; Riviera s.a.s

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE: Dott. Ing. Renzo Mazzantini

Il Progettista

Ing. Renzo Mazzantini

La Proprietà

Galgani Graziano

Galgani Marcella

Galgani Tamara

Galgani Simonetta

Galgani Silvia

Bernini Luigi

TERRAFINO IMMOBILIARE Srl

RIVIERA Sas

Art. 1 - Oggetto delle N.T.A.

Le presenti norme hanno per oggetto e disciplinano il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, definito negli articoli successivi anche Piano di Lottizzazione (PdL) o semplicemente Piano, individuato dalla Scheda Norma PUA 12.7.

Interessa l'area compresa tra la nuova infrastruttura viaria della zona industriale del Terrafino ed il Rio di Friano, il cui perimetro è individuato nell'estratto cartografico PUA 12.7 .

La suddetta area è classificata come zona di espansione da attuare D1/E.

Art. 2 - Contenuti del piano

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione della zona e le particelle catastali interessate;
- l'assetto urbanistico dell'area;
- le destinazioni d'uso previste;
- le norme generali e particolari per la propria attuazione;
- gli interventi per la propria attuazione.

Art. 3 - Elementi progettuali e normativi fondamentali

L'area oggetto del Piano è classificata dal Regolamento Urbanistico vigente come Ambiti della produzione compatta, zona di espansione da attuare D1/E (art. 65.1 Norme) soggetto a Piano Urbanistico, e disciplinata dalla Scheda n. 12.7. Le presenti Norme Tecniche integrano le disposizioni contenute nel Regolamenti urbanistico, nel Regolamento edilizio e nella scheda Norma, che si intendono comunque osservare nell'attuazione del Piano.

Art. 4 - Parametri urbanistici ed indici di Piano

L'utilizzazione dell'area per la quale è stata avanzata proposta di PUA dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici della Scheda Norma n. 12.7 allegata al Regolamento urbanistico.

4.1 Dimensionamento di progetto

a) Superficie Territoriale	St	41.888 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- strade come da progetto		
- parcheggi pubblici		2.125 mq
- verde pubblico		3.896 mq
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

4.2 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto)

- a) Le aree a verde pubblico destinate al contenimento del rischio idraulico, dovranno essere realizzate in conformità al complessivo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste dai PUA a monte e a valle e risultare congruenti con i medesimi;

- c) I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- d) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida.
- e) In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni di ecosostenibilità delle costruzioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012), integrative delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, Parte III del Regolamento Urbanistico, "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fattibilità del territorio".

4.3 Parametri urbanistico-edilizi

a) Superficie coperta max	Sc	12.000 mq
b) Altezza massima	H	9,00 m
c) Numero massimo di piani	N°	2
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f) Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	8,00 m
g) salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati		
h) Superficie minima del lotto	Sm	2.000 mq

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

4.4 Destinazioni ammesse

- Insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso;
- concessionari auto e moto;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni, per una percentuale non superiore al 5% della superficie fondiaria:

- servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...;
- pubblici esercizi;
- servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;
- attività direzionali delle imprese;
- erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.

Le utilizzazioni di cui al precedente capoverso, se introdotte comportano la necessità di parcheggi pubblici, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della S.U.L. totale delle suddette destinazioni.

Per ogni intervento di nuova costruzione è consentita la costruzione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata all'attività produttiva non inferiore a mq. 5000, per superfici produttive inferiori sarà necessario accorpate più attività produttive.

L'alloggio dovrà essere destinato a servizio dell'attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare, non potrà avere una superficie utile lorda superiore a mq 110,00.

La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà garantire nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra ed impedire la vendita o la locazione separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

4.6 Fattibilità idraulica, geologica e sismica

Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

Pericolosità Idraulica: I.2/I.4 Pericolosità idraulica da media a molto elevata.

Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

Condizioni di Fattibilità Idraulica: La fattibilità condizionata derivante dalla "pericolosità idraulica molto elevata" decade in seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di messa in sicurezza che consistono nelle casse di espansione sul Rio Volpi, comprese all'interno del perimetro dell'area in questione. "Vigono i vincoli del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/2012 relativamente alla distanza minima delle opere dai corsi d'acqua e dalle opere idrauliche"

Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Art. 5 - Dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di n° 9 lotti edificabili. Sono consentiti accorpamenti dei lotti previsti senza necessità di preventiva approvazione di variante al Piano di Lottizzazione; il frazionamento dei lotti previsti comporta variante al Piano di Lottizzazione e pertanto subordinato all'approvazione della relativa variante. Anche in caso di edificazione parziale non sono consentiti frazionamenti del lotto.

Il Piano come proposto e definito dagli elaborati approvati dal comune, è dimensionato in base ai seguenti parametri.

- a) Superficie territoriale (S.t.) 41.188,55 mq
- b) Viabilità esterna (di RU) 980,18 mq
- c) Viabilità interna 5.289,13 mq
- d) Parcheggi pubblici 2.125,25 mq
- e) Verde Pubblico 3.896,72 mq
- f) Cabina enel 40 mq

Le quantità di cui sopra relative alle lettere a), b), c) ed f) potranno variare in più od in meno, in sede di attuazione del piano, senza che ciò costituisca variante allo stesso. Quelle di cui alle lettere d) ed e) non potranno risultare ciascuna inferiore al 5% della Superficie Territoriale del Piano.

La superficie Fondiaria (S.F.) - **29.557,27 mq** è ripartita in nove lotti

	Superficie Lotto	Superficie copribile massima
Lotto 1/a	3.149,08	1.278,50
Lotto 1/b	3.596,02	1.459,95
Lotto 2	3.488,07	1.416,14
Lotto 3	3.882,34	1.576,20
Lotto 4	3.754,73	1.524,38
Lotto 5/a	2.459,21	998,41
Lotto 5/b	2.683,84	1.089,62
Lotto 6/a	2.725,24	1.106,42
Lotto 6/b	3.818,74	1.550,38
Totali	29.557,27	12.000,00

La superficie coperta ammessa per ciascun lotto, fermo restando quella complessiva massima ammessa di 12.000 mq, potrà variare in più od in meno in sede di attuazione del Piano, senza che ciò costituisca variante allo stesso purché il Rapporto di copertura massimo su lotto non superi il 50%. Nell'attuazione del Piano sarà possibile accorpere i lotti oppure prevedere più unità immobiliari nel medesimo lotto, ferma restando l'unicità del lotto costituito.

Art. 6 - Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

Il progetto del PUA è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Relazione di valutazione degli effetti ambientali;
- Documentazione previsionale clima acustico;
- Estratto catastale 1:2000
- Scheda Norma 12.7
- Accordo procedimentale;
- Schema di convenzione;
- Norme tecniche di attuazione.
- Tav. 1 – Planimetria lottizzazione;
- Tav. 2 – Rilievo planimetrico terreno: quote altimetriche e planimetriche;
- Tav. 3 – Sezioni del terreno allo stato attuale e di progetto;
- Tav. 4 – Tipologia edifici e sistemazioni esterne;
- Tav. 5 – Planimetria lottizzazione – tavola servizi;
- Tav. 6 – Planimetria lottizzazione con proprietà, urbanizzazioni da eseguire e da cedere al comune;
- Tav. 6A – Planimetria lottizzazione con reticolo per il calcolo della superficie territoriale;
- Tav. 7 – Planimetria lottizzazione – schema fognature;
- Relazione di fattibilità geologica;

Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano

L' intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUA e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere recepiti gli impegni assunti in sede di bando pubblico di cui alla D.G.C. n. 28 del 10 marzo 2011 (approvazione bando) e alla D.G.C. n. 4 dell'11 gennaio 2012 (approvazione della graduatoria), così come stabiliti nell'accordo procedimentale sottoscritto in data 9 febbraio 2012.

Il Piano di Lottizzazione è attuato mediante interventi diretti dal soggetto attuatore che provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste internamente ed esternamente al comparto di proprietà ed alla realizzazione delle opere idrauliche, nel rispetto di quanto stabilito nella Convenzione.

L'utilizzazione edilizia dei singoli lotti potrà avvenire dopo l'avvenuta certificazione della realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione previo rilascio dei relativi atti abilitativi, come dettagliatamente disciplinato nella Convenzione.

Art. 8 Caratteristiche delle opere di urbanizzazione e degli edifici

Il Soggetto Attuatore provvederà a tutto quanto necessario al raccordo ai servizi pubblici preesistenti secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP. e dai rispettivi Enti erogatori/gestori i pubblici servizi, nonché tutto quanto necessario alla regolare esecuzione degli stessi.

I progetti esecutivi relativi all'adeguamento ed estensione delle reti dei sottoservizi, dovranno essere corredati, ai fini dell'approvazione del Comune, del preventivo parere favorevole e/o dei disciplinari delle modalità esecutive e dei materiali da porre in opera dei relativi Enti Erogatori/Gestori, richiesto a cura del Soggetto Attuatore e da allegare all'istanza per atti abilitativi.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite rispettando le fasi previste nella Convenzione.

Le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico comprese nel Piano e comunque tutte le opere pubbliche, dovranno essere oggetto di progettazione esecutiva da presentarsi congiuntamente all'istanza per ottenerne l'atto abilitativo.

L'arredo degli spazi verdi alberati dovrà avvenire privilegiando le essenze in grado di assorbire le particelle sottili. Il progetto delle opere di urbanizzazione conterrà inoltre un piano di gestione ed irrigazione delle aree verdi, che descriva i sistemi di irrigazione, le modalità di approvvigionamento dell'acqua e la manutenzione delle aree verdi.

Le pavimentazioni delle aree di sosta parcheggio o i piazzali delle attività industriali ed artigianali, dovranno essere realizzate con materiali in grado di evitare l'assorbimento in falda di elementi inquinanti o la loro percolazione al Rio di Friano. Al fine di evitare tale condizione dovranno comunque essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di lavaggio contaminate in vasche di decantazione, prima del loro rilascio.

Le parti pubbliche o di uso pubblico e gli spazi comuni dovranno soddisfare quanto previsto dalla L. n. 13 del 09/01/1989, D.M. n. 236 del 14/06/1989, D.P.R. n. 503 del 24/07/1996 ed in particolare il D.P.G.R. n. 41/R del 29/07/2009 Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g)

e comma 3 della L.R. n. 1 del 03/01/2005 (Norme per il governo del territorio), in materia di barriere architettoniche e non saranno ammesse deroghe.

Per la pubblica illuminazione, salvo l'esistenza di vincoli oggettivi e/o impedimenti di natura tecnica e funzionale, dovrà essere prevista l'installazione di sistemi di illuminazione ad elevata efficienza di illuminazione, in grado di diminuire in parte i consumi di energia elettrica rispetto all'utilizzo di tecnologie tradizionale.

Al fine di prevenire e ridurre l'inquinamento luminoso al di fuori delle aree a cui è rivolta l'irradiazione ed in modo particolare verso la volta celeste, verranno osservate le prescrizioni espresse dalla L.R. n. 39 del 24/02/2005 (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.

La rete fognaria e lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere eseguita secondo gli elaborati grafici del progetto esecutivo e le norme previste dall'ente competente. In fase di progettazione esecutiva, salvo l'esistenza di vincoli oggettivi e/o impedimenti di natura tecnica e funzionale dovranno essere previsti idonei presidi al fine di ridurre i consumi di acqua potabile e di contenere gli scarichi di acque reflue in fognatura comunale.

Le acque reflue prodotte dalle attività previste prima di immettersi nella rete fognaria dovranno essere selezionate ed eventualmente trattate da sistemi disoleatori/de grassatori, decantatori e depuratori.

La dimensione dei locali, le altezze e i requisiti relativi all'illuminazione, aerazione e agibilità, per ogni tipologia di destinazione funzionale o d'uso prevista, saranno conformi alle norme del Regolamento Edilizio, al D.M. Sanità 05/07/1975, agli Indirizzi Tecnici di Igiene Edilizia della Regione Toscana e alle altre norme in materia di requisiti igienico funzionali vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo.

Ogni edificio dovrà essere fornito dei necessari allacciamenti per la dotazione di luce elettrica, acqua potabile. Gli eventuali impianti di riscaldamento/raffrescamento saranno progettati e dimensionati in base alle norme vigenti per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

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.

Per contenere i consumi energetici, dovranno essere realizzati 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 nel D.L. n. 192 del 19/08/2005e ss.mm.ii., nonché attenersi alle linee guida del Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile dei consumi del Circondario Empolese Valdelsa.

I progetti degli edifici dovranno contenere la documentazione atta a verificare la sussistenza dei requisiti energetici richiesti nonché la classe di appartenenza in termini di certificazione energetica, così come previsti dalle norme vigenti al momento della presentazione dell'atto abilitativo afferente al singolo edificio.

Il posizionamento degli edifici dovrà avvenire, all'interno degli allineamenti fissati dal Gabarit descritto nelle tavole allegare al Piano attuativo, garantendo l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per gli spazi aperti, sia mediante radiazione solare diretta, sia attraverso la definizione di un equilibrato rapporto morfologico localizzativo tra gli edifici, fatta salva l'esistenza

di vincoli oggettivi e/o impedimenti di natura tecnica e funzionale (dimensione limitata del lotto, disposizione del lotto non conveniente, allineamenti, ecc).

E' demandata al progetto per l'ottenimento dei singoli titoli abilitativi la scelta definitiva dei dettagli tecnici e delle finiture da utilizzare nella esecuzione delle opere, così come l'articolazione planimetrica, volumetrica e architettonica nel rispetto dei parametri tipologici, urbanistici e di immagine globale fissati dal Piano;

I singoli progetti dovranno prioritariamente valutare la possibilità di realizzare coperture e terrazzi verdi al fine di ottenere un'elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore" degli edifici.

In fase di cantierizzazione delle singole opere dovranno essere valutati e mitigati gli impatti ambientali relativi alle fasi di cantierizzazione, sia per la costruzione dei fabbricati sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ciò con particolare riguardo all'inquinamento atmosferico (principalmente traffico delle macchine operatrici e sollevamento di polveri) ed acustico.

Durante la fase di realizzazione delle opere dovranno essere previsti presidi atti ad evitare la ricaduta di detriti o materiali di scavo nel letto del corso d'acqua, nonché, durante la fase di esercizio delle attività, lo sversamento di prodotti di scarto delle lavorazioni o scarichi.

Il progetto degli edifici, ove sia prevista la permanenza di persone o addetti, 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.

Qualora siano rilevati sensibili livelli di concentrazione, l'ingresso del radon negli edifici dovrà essere limitato attraverso:

- l'isolamento dal terreno del primo piano di calpestio interno, tramite gattaiolato o vespaio areato;
- la sigillatura delle vie di accesso del gas all'interno, rendendo impermeabili i solai, e l'isolamento di fessure e condutture;
- l'installazione di dispositivi atti a garantire il ricambio dell'aria interna.

Al fine di salvaguardare l'area di collegamento ecologico funzionale presente nel comparto edificatorio in adiacenza del Rio Friano, per una fascia di profondità di 10 m a partire dal limite della proprietà demaniale e in aggiunta a quanto disposto dal R.D. 523/1904, sono vietati

- qualunque manufatto di qualsiasi natura, salvo quelli pubblici eventualmente necessari al controllo e gestione del regime idraulico;
- la pavimentazione o impermeabilizzazione dei suoli anche provvisoria od occasionale;
- qualunque scarico incontrollato nelle acque superficiali;
- l'ingombro totale o parziale dell'alveo col getto o caduta di materiale terroso, pietre, erbe, acque o materie luride, venefiche o putrescibili, che possono comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua;
- i depositi di terra o altre materie anche di lavorazione o scarto, anche quelle che per una circostanza qualsiasi possano esservi trasportate in modo occasionale.

Dovrà inoltre essere garantita la continuità idraulica del reticolo minuto e dei fossi campestri e la compatibilità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (prima pioggia), relativamente al possibile inquinamento delle acque superficiali e di falda.

Art. 9 - Valore delle previsioni del Piano e delle opere correlate

Sono da intendersi vincolanti pertanto modificabili previa variante al Piano di Lottizzazione approvato dal comune:

- la soluzione urbanistica del comparto come individuata negli elaborati grafici allegati,
- il dimensionamento del Piano
- le destinazioni d'uso previste ed elencate nell'art. 4;
- il numero massimo dei lotti (n° 9).

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito dalla convenzione del Piano. Alla scadenza del predetto termine, fermo restando la totale attuazione delle opere di urbanizzazione previste 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.

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.