

COMUNE DI EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Luca Bevilacqua architetto

via Francesco Caracciolo, 79 - 50133 Firenze
mail: lucabevila@libero.it - PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
tel. 338 2659772

PROPRIETARIO: Galli Maria Pia, via Ranocchiaio 60 Serravezza (LU)
Galli Paola Lucia, via Tiziano 23 Prato

UBICAZIONE: loc. Villanova, via di San Donato

TITOLO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO CON
CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE DEL
VINCOLO DI PROTEZIONE
Edificio "ex Fattoria San Donato Val di Botte"

ALLEGATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: ottobre 2017

Firma della Proprietà

Firma del Progettista

.....

.....

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE RICHIESTA DI REVISIONE DEL VINCOLO DI PROTEZIONE

Edificio “ex Fattoria San Donato val di Botte”

Documento Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero

NTA

Premessa

Il presente documento viene redatto al fine di definire le norme Tecniche di Attuazione riferite alla proposta di Piano di Recupero con la contestuale richiesta di revisione del vincolo di protezione, della ex Fattoria di San Donato Val di Botte in Empoli.

ARTICOLO 1 OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano il Piano di Recupero, posto nel comune di Empoli, in Località Villanuova in via San Donato in Poggio.

Il comparto definito dal Piano di Recupero ricade nel Piano Strutturale all'interno dell'U.T.O.E. n° 13 “*La Collina*” ed è previsto quale strumento attuativo del secondo Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del

L'intervento trova applicazione attraverso la proposta di iniziativa privata per la quale è necessario Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della Legge Regionale n.65 del 10/11/2014 e l'art. 75.4 delle Norme Comunali.

Le presenti norme regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione degli atti abilitativi relativi al complesso edilizio e alle sue pertinenze.

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. le tipologie di intervento sui corpi di fabbrica di cui è composto l'immobile;
5. la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto.

ARTICOLO 2

DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero è composto dalla seguente documentazione:

- 01 Relazione tecnica generale;
- 02 Norme tecniche di attuazione;
- 03 Elaborati grafici progettuali:
- TAVOLA N.01 Inquadramento generale, estratti cartografici e impianti tecnologici
 - TAVOLA N.02 Documentazione fotografica
 - TAVOLA N.03 Planimetria generale e destinazione d'uso stato attuale
 - TAVOLA N.04 Piante piano terra/mezzanino/primo stato attuale
 - TAVOLA N.05 Sezioni e Prospetti stato attuale
 - TAVOLA N.06 Calcolo Superficie Utile Lorda stato attuale
 - TAVOLA N.07 Schema generale categorie di intervento
 - TAVOLA N.08 Planimetria generale stato di progetto
 - TAVOLA N.09 Piante piano terra/mezzanino/primo stato di progetto
 - TAVOLA N.10 Sezioni e Prospetti stato di progetto
 - TAVOLA N.11 Calcolo Superficie Utile Lorda stato di progetto
 - TAVOLA N.12 Verifiche urbanistiche
 - TAVOLA N.13 schema smaltimento reflui a acque meteoriche
 - TAVOLA N.14 Piante piano terra/mezzanino/primo stato sovrapposto
 - TAVOLA N.15 Sezioni e Prospetti stato sovrapposto
- 04 Relazione valutazione ambientale
- 05 Attestazione di compatibilità degli elaborati progettuali alle indagini geologiche ai sensi del Regolamento regionale 53/R
- 06 Pareri preventivi enti gestori:
1. Acque S.p.A. (Prot. 0075255/17 del 12/06/2017)
 2. Toscana Energia (Prot. 4856 del 02/03/2017)
 3. e-distribuzione (Rif. E-DIS-26/04/2017-0257724)
 4. TIM (PNL 062557 del 19/01/2017, verbale sopralluogo del 02/10/2017)
- 07 Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica
- 08 Scheda per il deposito e certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53/R

ARTICOLO 3

ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE

Il Piano di recupero viene attuato attraverso la presentazione di una o più titoli abilitativi con i contenuti indicati nella Convenzione attuativa.

L'attuazione del Piano avverrà mediante un insieme sistematico di opere complessive o parziali, per blocchi funzionali di intervento, 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”.

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 **METODOLOGIA DI INTERVENTO**

Il Piano di Recupero prevede, sul complesso immobiliare, l’individuazione di 3 aree distinte dalla categoria di intervento che viene applicata: ristrutturazione, demolizione e demolizione con ricostruzione; tali aree possono prevedere un titolo abilitativo unico ovvero più titoli abilitativi distinti.

Il tutto viene compiutamente rappresentato all’interno della Tav. n. 7 allegata al Piano. l’area di sedime dell’edificio, essendo unitaria, vedrà comunque una corretta individuazione della viabilità privata interna e di distribuzione alle aree pertinenti (parco, spazi di sosta e di manovra, servizi a comune o ad uso esclusivo, ecc), attraverso una progettazione ed esecuzione unitaria.

Resta ferma la facoltà di procedere in fase progettuale alla fusione di due o più aree di intervento contigue.

ARTICOLO 5 **PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD**

La scheda frutto della Variante 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 come l’eventuale 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 **DESTINAZIONI D’USO E TIPOLOGIE**

La destinazioni d’uso ammessa all’interno del complesso immobiliare, in conformità a quanto previsto dalla Scheda Norma, è quella residenziale.

Nel periodo di validità del Piano è data facoltà di variare la destinazione d’uso con destinazioni compatibili, nel rispetto della SUL massima complessiva.

Le variazioni della destinazione comporterà l’adeguamento delle quantità minime di parcheggio privato di cui all’art. 15 delle NTA del RU.

Le unità immobiliari potranno variare di numero, fermo restando il vincolo dimensionale della Superficie Utile Lorda minima per alloggio, pari a 80 mq, sancito dalle Norme comunali.

Le sagome dell’edificio riportate sulle tavole allegata al Piano, in particolare per le porzioni in demolizione e ricostruzione, sono da considerarsi indicative e dovranno essere precisate in dettaglio nei progetti specifici di attuazione dell’intervento, nel rispetto delle quantità massime sopra indicate.

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 di tutte le altre norme vigenti in materia di requisiti igienico-funzionali.

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.

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.

Trattandosi di intervento di ristrutturazione e recupero di edifici esistenti, in parte, sono ammissibili deroghe ai parametri sopra citati come da normativa primaria, secondaria e comunale.

ARTICOLO 7 **INVARIANTI TIPOLOGICHE**

In aggiunta agli elementi prescrittivi contenuti nella Scheda Norma costituiscono elementi prescrittivi del Piano nella fase attuativa:

- la Superficie utile lorda massima di progetto totale;
- l'entità delle dotazioni di standard;
- la massima superficie copribile di progetto;

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

- la sagoma dei fabbricati, in pianta ed in alzato, come meglio precisata nei Titoli abilitativi di attuazione del Piano di Recupero;
- le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di sistemazione del resede, 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 di impianti e posti auto privati.

ARTICOLO 8 **CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEI FABBRICATI**

L'intervento prevede la ristrutturazione dell'immobile attualmente presente, con l'eliminazione di superfetazioni ed elementi e volumi fuori tipologia e non congruenti al contesto, sia dal punto di vista formale che tipologico.

Le porzioni di nuova costruzione dovranno mantenere le caratteristiche di omogeneità tipologica, morfologica, di materiali e finiture esterne, legati al contesto ambientale nel quale è inserito il complesso architettonico, nonché delle porzioni esistenti, 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.

Il resede sarà prevalentemente sistemato 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 eventuali nuove recinzioni dovranno essere progettate unitariamente nella forma, nella struttura nonché nel materiale.

ARTICOLO 9

SOLUZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTISTICHE E RETE DEI SERVIZI

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 comfort 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.

Le opere necessarie per l'adeguata fornitura dei servizi (ACQUE SPA, TOSCANA ENERGIA, e-distribuzione e TIM) sarà soggetta al parere dei singoli gestori. Fermo restando i pareri già emanati per il Piano di Recupero, le opere seguiranno le procedure e le eventuali opere necessarie all'atto di presentazione dei titoli abilitativi.

ARTICOLO 10

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 11 CANTIERIZZAZIONE

Durante la realizzazione delle singole opere dovranno essere valutati e mitigati gli impatti ambientali relativi alle fasi di cantierizzazione; 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 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 12 PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LA RETE DEI SERVIZI

Vista la posizione geografica e morfologica dell'immobile oggetto di Piano di Recupero, la rete dei servizi dovrà attenersi alle seguenti indicazioni generali.

La rete per lo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche dovrà essere eseguita secondo quanto stabilito nei progetti esecutivi e le norme previste dall'Ente competente, nonché alle opportune autorizzazioni dell'Amministrazione Comunale nel caso di impianti di depurazione.

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 gli interruttori automatici.

Eventuali pozzi saranno oggetto di opportuna progettazione esecutiva e le autorizzazioni da parte degli uffici competenti comunali e provinciali.

ARTICOLO 13 PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE ED IL MONITORAGGIO

Nella presentazione dei titoli abilitativi 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 14
VALIDITA' DEL PIANO E DISPOSIZIONI FINALI

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

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 dei titoli abilitativi o loro varianti, tutti i nulla osta necessari e dovuti a eventuali vincoli sovraordinati e realizzazione di opere che necessitano di Nulla Osta di enti terzi.