

COMUNE DI EMPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano il Piano di Recupero (d'ora in poi denominato Piano) compreso tra Via di Pontorme e Via di Giro delle Mura Nord, nel comune di Empoli, in Località Pontorme.

Il comparto definito dal Piano ricade nel Piano Strutturale nell'U.T.O.E. 6, 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° 6.6, allegato "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo" del Regolamento Urbanistico vigente e soggetto a Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.).

L'intervento è inoltre disciplinato dall'Accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990, sottoscritto dal Comune e dai proponenti (Repertorio N. 23552 in data 30/01/2012) come richiamato dalla Scheda norma n° 6.6.

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. gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
3. le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
4. la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;

ARTICOLO 2

DOCUMENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente piano è composto dalla seguente documentazione:

- Tavola 1 Riferimenti cartografici;

- Tavola 2 Rilievo celerimetrico;
- Tavola 3 Stato Attuale – Piante;
- Tavola 4 Stato attuale – Prospetti;
- Tavola 5 Stato attuale – Prospetti;
- Tavola 6 Stato attuale – Prospetti;
- Tavola 7 Rilievo fotogrammetrico;
- Tavola 8 Demolizioni;
- Tavola 9 Stato di Progetto – Planimetria generale;
- Tavola 10 Stato di Progetto – Parametri urbanistici;
- Tavola 11 Stato di Progetto – Calcolo e verifica S.U.L.;
- Tavola 12 Stato di Progetto – Calcolo delle superfici da destinare a verde pubblico;
- Tavola 13 Stato di Progetto – Calcolo e verifica delle superfici da destinare a parcheggio pubblico;
- Tavola 14 Stato di Progetto – Sezioni tipologiche e verifica altezza massima;
- Tavola 15 Stato di Progetto – Viabilità e sezioni stradali;
- Tavola 16 Stato di Progetto – Schema di impianto di illuminazione pubblica ed ubicazione nuova cabina E.N.E.L.;
- Tavola 17 Stato di Progetto – Schema di smaltimento reflui;
- Tavola 18 Stato di Progetto – Rete adduzione acqua e distribuzione gas;
- Tavola 19 Proprietà catastali;
- Tavola 20 Layout del cantiere;
- Tavola 21 Unità minime d'intervento;
- Tavola 22 Planimetria indicante le zone e le profondità di scavo presunto;
- Tavola 23 Planimetria saggi archeologici preventivi;
- Tavola 24 Viste prospettiche.

ARTICOLO 3

ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE

Il Piano viene attuato mediante:

- 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 uno o più Permessi di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa;

L'attuazione del Piano avverrà mediante uno o più interventi edificatori diretti in lotti funzionali 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 abitativi 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 dovranno essere realizzate secondo le specifiche tecniche dei relativi progetti esecutivi redatti dal a cure e spese del Soggetto Attuatore ed approvati dal Comune.

Qualsiasi intervento sarà comunque subordinato alla certificazione dell'avvenuta bonifica dell'area, ai sensi del DM 471/1999 se ed in quanto necessaria, secondo quanto stabilito al successivo art. 14.

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

ARTICOLO 4

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME D'INTERVENTO (U.M.I.)

Un'Unità Minima di Intervento è l'insieme di uno o più edifici intesi come ambito elementare obbligatorio per un intervento edilizio. Il dimensionamento delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico e urbanistico.

Per unità minima di intervento si intende l'edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree ad essi pertinenti, per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Il presente Piano individua numero N° 10 (dieci) Unità Minime d'Intervento, all'interno delle quali saranno consentiti i seguenti interventi edilizi ed usi come indicato negli elaborati di Piano. In particolare il Piano individua le seguenti UMI:

- 1 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 2 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 3 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 4 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 5 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 6 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 7 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 8 nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
- 9 interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla demolizione e ricostruzione, purché non comportanti incremento di Superficie utile lorda e volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- 10 opere di urbanizzazione di uso privato.

Resta fermo che la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, delle opere funzionali di connessione, le aree di transizione tra tessuti edilizi dovrà avvenire preventivamente alla realizzazione degli edifici, secondo lo studio organico di insieme previsto da Piano 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 delle opere esterne al comparto e opere di collegamento ai servizi già esistenti e 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

SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA

La superficie utile lorda, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, non potrà superare il valore massimo ammesso di mq 6.197.

La superficie indicata nelle verifiche e negli elaborati grafici è da ritenersi riferita all'ipotesi di distribuzione interna fatta dal Piano.

Le tipologie e le caratteristiche delle unità, che saranno meglio definite in fase di progetto definitivo, potranno portare a delle variazioni di tale superficie, sempre rispettando il valore massimo di riferimento.

ARTICOLO 7

PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E PRIVATO

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 parcheggio pubblico:

- le quantità minime richieste;
- le caratteristiche tecniche e i requisiti qualitativi delle opere realizzate;
- le dimensioni e 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 e alle funzioni previste, saranno localizzati esclusivamente entro i resedi di pertinenza di ogni singolo lotto, entro terra 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 fabbricati.

ARTICOLO 8

VERDE AD USO PUBBLICO E PRIVATO

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 quali spazi pubblici di relazione, percorsi attrezzati e aiuole:

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

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 9

DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE

La destinazione d'uso ammessa nei nuovi fabbricati, in conformità a quanto previsto dalla Scheda norma n. 6.6 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.

Nel periodo di validità del Piano è data facoltà di variare le quantità assegnate nella misura massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, 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.

In alcun modo potranno essere destinati ad uso residenziale i piani terra degli edifici.

Il numero massimo delle unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore a 100.

Nella richiesta dei titoli abilitativi, il numero delle unità immobiliari potrà subire delle variazioni, nel rispetto del numero massimo sopraindicato.

La soluzione proposta negli elaborati grafici, potrà subire delle variazioni in diminuzione nel numero delle unità immobiliari stesse nel rispetto del numero massimo sopraindicato.

Le superfici minime di ciascun alloggio saranno comunque non inferiori a mq. 28,00 per una persona, comprensiva di servizi, di 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 dal D.M. Sanità 05/07/1975 e successive loro modifiche e delle altre norme vigenti in materia di requisiti igienico funzionali.

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.

ARTICOLO 10

INVARIANTI TIPOLOGICHE

In aggiunta agli elementi prescrittivi contenuti nella Scheda norma n° 6.6, costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo nella fase attuativa:

- la suddivisione in Unità minime d'intervento
- 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 e 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 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 distanze 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 ammesse variazioni alle la 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.

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 terreni limitrofi;
- la posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata 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 al comparto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla viabilità esistente, esterna al Piano;

Le modifiche alle partizioni di facciata, che non ne alterino la composizione d'insieme, ma solo dimensioni e numero delle finestre e delle bucatore, 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. 5 edifici con caratteristiche estetiche, tipologiche uguali, in particolare per quanto riguarda alle partizioni di facciata prospettanti lo stesso fronte strada.

Il piano prevede inoltre il mantenimento di un edificio esistente già destinato ad uso residenziale.

Tutti i nuovi edifici previsti nel comparto di Piano dovranno mantenere 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

La cromia dei prospetti, ove intonacati, dovranno essere di tipo tradizionale, con l'utilizzazione delle varianti del bianco ovvero la gamma cromatica che va dal sabbia all'ocra e tutti i colori di terre naturali.

Si prevede l'utilizzo di serramenti esterni che dovranno individuare una omogeneità dei vari corpi di fabbrica, all'interno di un progetto architettonico unitario.

Sugli edifici previsti in fregio a via Giro delle mura Nord, non saranno ammessi balconi aggettanti oltre il filo di facciata, verande e tettoie.

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.

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 e 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 della 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.

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 la 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.

Gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 20% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, e comunque come prescritto dalla normativa vigente al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.

Gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della normativa vigente al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.

Preso atto dell'Accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990, sottoscritto dal Comune e dai proponenti (Repertorio N. 23552 in data 30/01/2012) e specificatamente dell'Art. 2, il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione si obbliga a:

- aumentare l'isolamento termico degli edifici in misura maggiore del 10% rispetto a quello previsto dalle leggi nazionali e regionali di riferimento su una proiezione triennale;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua per usi sanitari, atte a coprire almeno il 50% del fabbisogno;
- utilizzare fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico, atte a coprire almeno l'80% del fabbisogno.

È altresì prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a quella prevista al punto 3 dell'allegato 3 del D.Lgs n. 28 del 3 marzo 2011 e s.mm.ii.

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

In fase di 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 traffico delle macchine operatrici e sollevamento di polveri) ed acustico.

Trattandosi di un'area industriale dismessa le azioni preliminari necessarie per la fase iniziale dei lavori, quali, allestimento di cantiere, bonifica delle strutture e dei materiali a terra, pulizia dell'area, raccolta, trasporto e smaltimento/recupero dei rifiuti, demolizione delle strutture e smaltimento e/o recupero dei materiali di risulta, saranno da compiersi in base a quanto stabilito e prescritto dal Piano di Caratterizzazione, all'interno del quale dovranno essere descritte le attività necessarie per la bonifica, compresa la demolizione degli edifici e le procedure da seguire al fine della limitazione delle interferenze con gli ambienti circostanti.

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 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, scarico del wc con doppio pulsante, limitatori di pressione, miscelatori, rubinetti con temporizzatore, ed 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 ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Nel caso della raccolta "porta a porta", dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

ARTICOLO 16

TUTELA DAL GAS RADON

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 ove non sia previsto il piano interrato;
- 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 meccanici atti a garantire il ricambio dell'aria interna, quando non adeguatamente aerati naturalmente.

ARTICOLO 17

PARICOLARI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE E IL MONITORAGGIO

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

Preso atto che l'area presenta un rischio archeologico medio alto, sono prescritti saggi archeologici preventivi da eseguirsi con mezzo meccanico alla presenza di un archeologo; le dimensioni e le frequenze dei saggi dovranno essere concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. Potrà essere valutata la possibilità di far coincidere tali indagini con l'esecuzione di saggi geologici.

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 nel 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 standards 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, 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.

-----o0o-----