

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 12.13

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

OGGETTO E CONTENUTO DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è denominato PUA 12.13 “La piana industriale” ed è localizzato nella zona ad Ovest di Castelluccio, ad ampliamento del comparto produttivo D1 esistente, oggi occupato da un polo vetrario e un centro di recupero dei rifiuti.

Il PUA 12.13 si colloca all'interno dell'UTOE 12 ed è confacente a valorizzare e consolidare l'identità del polo vetrario empoiese, consentendo l'ampliamento funzionale dell'impianto esistente con la dotazione di nuovi spazi di deposito e logistici.

Tale Piano è regolato dalla scheda norma n. 12.13 con tipologia di nuova edificazione di completamento, oltre ad essere disciplinato dal Regolamento Urbanistico, Edilizio dalle norme regionali e nazionali in materia.

Il PUA in oggetto è stato pianificato nell'ambito della “Variante Urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della LRT 65/2014, relativa alle aree produttive, approvata con Delibera Consiliare n. 93 del 18 dicembre 2023.

La Variante, relativamente alle aree produttive, ha ridefinito alcune aree del territorio comunale, adattandole alle mutate esigenze dell'area.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

1. La perimetrazione del comparto e la proprietà fondiaria interessata;
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;
5. La qualificazione tecnica e la compatibilità ambientale del progetto;
6. Il dimensionamento del Piano.

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.

ART. 2

DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il piano è composto dalla seguente documentazione:

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dall'avente titolo alla presentazione dell'istanza.
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione sul rischio idraulico;
- Relazione di fattibilità geologica e sismica;
- Valutazione previsionale impatto acustico.
- Relazione progetto esecutivo impianto elettrico.
- Cronoprogramma;
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Tavola 1: Estratti cartografici;
- Tavola 2: Planimetria stato attuale dell'area relativa al PUA 12.13 (scala 1:1000);
- Tavola 2a: Planimetria stato attuale dell'area compatta (scala 1:500);
- Tavola 2b: Planimetria stato attuale delle aree a verde pubblico (scala 1:500);
- Tavola 2c: Sezioni stato attuale;
- Tavola 2d: Calcolo della superficie territoriale;
- Tavola 2e: Planimetria stato attuale con sovrapposizione del rilievo strumentale;
- Tavola 2f: Planimetria stato attuale con indicazione delle proprietà fondiarie;
- Tavola 2g: Calcolo della superficie fondiaria;
- Tavola 3: Planimetria stato di progetto con indicazione delle aree a diversa destinazione;
- Tavola 4: Verifica dei parametri urbanistici e individuazione lotti;
- Tavola 5: Planimetria stato di progetto dell'area relativa al PUA 12.13 (scala 1:1000);
- Tavola 5a: Planimetria stato di progetto del lotto 1 (scala 1:500);
- Tavola 5b: Sezioni stato di progetto;
- Tavola 6: Planimetria stato sovrapposto;
- Tavola 6a: Sezioni stato sovrapposto;
- Tavola 7: Verifica parcheggi privati (lotto 1);
- Tavola 7a: Triangolazioni verifica parcheggi privati;
- Tavola 8: Verifica superficie permeabile (lotto 1);
- Tavola 8a: Triangolazioni verifica superficie permeabile;

- Tavola 9: Planimetria con indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavola 9a: Triangolazioni aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavola 10: Planivolumetrico;
- Tavola 11: Planimetria aree a verde pubblico (scala 1:1000);
- Tavola 11a: Planimetria area a verde pubblico attrezzato;
- Tavola 11b: Planimetria area a verde pubblico primario;
- Tavola 11c: Verifica art. 85 delle NTA per le aree a verde pubblico;
- Tavola 11d: Schema di impianto elettrico e adduzione acqua area a verde attrezzato;
- Tavola 11e: Planimetria delle aree a verde pubblico con indicazione della segnaletica stradale;
- Tavola 12: Planimetria con indicazione dei vincoli e del corridoio ecologico;
- Tavola 13a: Schema impianto smaltimento acque meteoriche e reflue (lotto 1);
- Tavola 13b: Schema linea elettrica MT Enel e fotovoltaico (lotto 1).
- Tavola 14 Fotoinserimento.
- Calcolo preventivo degli oneri e contributi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Schema di convenzione.

ART. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE

Il Piano potrà essere attuato mediante:

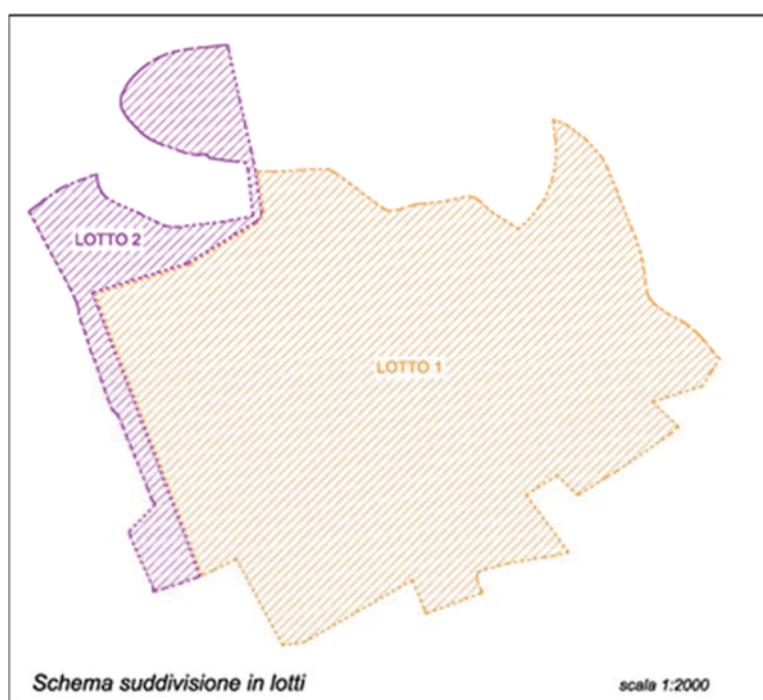
- la presentazione di un unico Permesso a Costruire, sia per le opere di urbanizzazione (lotto n.2) che per i fabbricati e le aree ad essi di pertinenza (lotto n.1), secondo le specifiche indicate all'interno della convenzione;
oppure
- la presentazione di due Permessi a Costruire distinti per i singoli lotti: un Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione (lotto n.2) e un Permesso a Costruire per i fabbricati e le aree ad essi di pertinenza, secondo le specifiche indicate all'interno della convenzione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo le specifiche tecniche del relativo progetto esecutivo redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore ed approvato dal Comune, oltre a dover ottenere gli atti abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Anche i fabbricati e le aree ad essi di pertinenza dovranno essere realizzati 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.

ART.4

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E LORO UTILIZZAZIONE



L'area oggetto del PUA verrà suddivisa in due lotti funzionali, inerenti, rispettivamente, all'ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro, come area di deposito e stoccaggio e all'area tra i due rii dove si svilupperanno i due attraversamenti (lotto n. 1) e all'area a verde pubblico attrezzato e primario (lotto n. 2).

La suddivisione ha solamente una funzione grafica per dividere l'area che rimarrà di proprietà Zignago e che sarà destinata alla realizzazione dei nuovi capannoni e quella che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale poiché destinata alla realizzazione dell'area a verde pubblico primario ed attrezzato. Vista la conformazione e l'accessibilità delle aree è facoltà del richiedente richiedere un unico Permesso a Costruire che contempli la realizzazione delle

opere relative alla costruzione dei nuovi capannoni e di quelle relative alle aree a verde primario ed attrezzato.

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 rappresenta la parte sostanziale del progetto, delimitata a nord dall'area a verde pubblico attrezzata, adiacente al canile, e dal Rio Friano, ad ovest dall'area a verde pubblico primario, a sud dalla strada vicinale delle Casine e dai terreni agricoli sottostanti e ad est dallo stabilimento esistente. Tale lotto ha una superficie totale di mq. 149.009,00 ed una fondiaria (Sf) di progetto pari a 146.519,00 mq: esso ammette una superficie coperta massima di 87.911,40 mq (Ic 0,60 di Sf) e una superficie edificabile massima di 60.000 mq; i fabbricati qui realizzati potranno avere un'altezza massima di 11 m e essere costituiti al massimo da due piani.

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 riguarda le aree a verde pubblico, e più precisamente: una nuova area adibita a verde pubblico attrezzato, costituita da un percorso vita, un'area adibita a parcheggio, un tratto del percorso ciclopeditonale e un'area a giardino, e una nuova area adibita a verde pubblico primario, composta dal prolungamento del percorso ciclopeditonale proveniente dall'area a verde attrezzato e le relative aree di sosta.

Tale lotto di mq. 26.625,00 è composto da un'area a verde attrezzato con una superficie pari a 8.835 mq di un'area a verde primario con una superficie pari a 17.734 mq e di una area destinata all'attraversamento del Rio di Friano di mq. 56; si sottolinea che tale lotto non ha la capacità edificatoria in quanto aree a verde pubblico.

ART.5

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Come prescritto nella scheda norma 12.13, gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali per tutte le funzioni previste:

- **Superficie edificabile massima** **Se 60.000,00 mq;**
(nella tavola n. 4 è riportata la massima superficie edificabile per il lotto 1, l'unico che ha tale capacità).

- **Indice di copertura** **Ic** **0,60;**
- **Altezza massima** **H** **11,00 m;**

(tale altezza può essere derogata solamente per strutture tecniche e tecnologiche necessarie all'attività purché adeguatamente motivati).

- **Numero massimo di piani fuori terra** **N** **2;**
- **Dotazione verde pubblico/mq Sup. territoriale** **Vp** **0,10 mq/mq St;**
- **Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali e dagli spazi pubblici, salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati** **ds** **5,00 m;**
- **Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/ di zona** **dc** **5,00 m;**
- **Distanza minima tra i fabbricati** **df** **10,00 m;**

per le altre distanze si rimanda al C.C., alle leggi e decreti nazionali, alle norme tecniche d'attuazione del R.U. ed al regolamento edilizio.

- **Area destinata ad ampliamento canile comunale**

La scheda norma prevede la cessione di un'area adiacente al canile comunale (vedi tav. 9 e 9a), ubicata a nord -est del comparto relativo al PUA 12.13 e costituita da terreno seminativo. Tale area avrà una superficie pari 1.467 mq e sarà adibita all'ampliamento del canile.

ART.6

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) **Superficie territoriale (St):** 176.093 mq c.a. da scheda norma

Superficie territoriale da rilievo (St): 175.634 mq

b) **Superficie opere di urbanizzazione primaria:**

- Verde Primario (VP)

Richiesti = 17.349,00 mq

Previsti da progetto = 17.734,00 mq > 17.349,00 mq _ risultano verificati

- Verde Attrezzato (VA)

Richiesti = 8.828,00 mq

Previsti da progetto = 8.835,00 mq > 8.828,00 mq _ risultano verificati

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere cedute all'amministrazione comunale, una volta realizzate.

Oltre a tali aree dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale anche un'area posta a nord-est del comparto del PUA 12.13 adiacente al canile comunale e costituita da terreno seminativo su cui non sono presenti arbusti di rilevanza.

c) Aree da mantenere agricole interne al PUA per sentieristica:

le aree sopra indicate sono identificabili a sud del comparto relativo al PUA 12.13 e tra le due aree a verde pubblico in corrispondenza del Rio Friano. Più precisamente l'area a sud è costituita da un sentiero che permette l'accesso ad alcune proprietà agricole ed è il proseguimento della strada vicinale delle casine.

L'altra zona è identificata come il collegamento delle due aree a verde pubblico.

La superficie totale di tali aree è pari a 617 mq. (vedi tav. 03 – mq. 561 + 56).

d) Superficie fondiaria (Sf):

$Sf = a - b - c$ - corsi d'acqua all'interno del comparto-strada vicinale dalla Ceppa al Padule
 $= [175.634 - (17.734 + 8.835 + 617 + 1265 + 664 + 56)] = 146.519,00 \text{ mq.}$

La superficie fondiaria è il risultato della sottrazione, partendo dalla superficie territoriale, delle aree a verde pubblico, delle aree di sentieristica, della superficie catastale del tratto della strada vicinale alla Ceppa al Padule inserito nel PUA, delle superfici catastali del tratto del Rio Friano e del Rio Pagnana inseriti nel PUA, come indicato in scheda norma.

ART. 7

PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E PRIVATO

I posti auto ad uso pubblico sono stati previsti in adiacenza all'area a verde attrezzata e vicino all'ingresso del canile comunale, in prossimità di via del Castelluccio dei Falaschi, così che possano essere utilizzati sia dagli utenti del canile che da quelli dell'area attrezzata e del percorso vita. In tale parcheggio è garantito anche un posto auto per disabili della dimensione minima di 3.40 m di larghezza; il parcheggio sarà dotato di illuminazione e di fontanello e verrà

realizzato con una pavimentazione in cemento grezzo con finitura spazzolata. Il percorso di accesso ai posti auto e i relativi percorsi interni alle aree a verde pubblico rispettano quanto disposto dalle leggi in materia (Legge 13/89 e succ).

I parcheggi privati per sosta stanziale sono state dimensionati secondo quanto previsto dall'applicazione del parametro della legge 122/1989, un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume virtuale calcolato utilizzando un'altezza media virtuale di 3.50 m, così come previsto nelle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli (negli elaborati grafici è stato considerato il volume virtuale massimo).

Le aree di sosta dei veicoli saranno ricavate, entro i suddetti limiti della legge n. 122/1989, all'interno dell'area pertinenziale dello stabilimento.

ART. 8

VERDE AD USO PUBBLICO E PRIVATO

Il progetto prevede la realizzazione di due aree adibite a verde pubblico attrezzato e un'area adibita a verde primario, identificate con il lotto 2 e ubicate a nord-ovest del comparto del PUA 12.13.

Il **verde pubblico attrezzato** sarà realizzato nell'area a nord, vicino al canile comunale esistente. Per tale area è stato previsto un "percorso vita" costituito da aree di sosta con panchine e cestini e piazzole con attrezzi da esterno per fitness, oltre ad un'area a giardino adiacente al canile. Gli attrezzi saranno in acciaio/legno, trattati per resistere alle intemperie. Il percorso vita sarà realizzato con finitura in stabilizzato di cava, innaffiato e costipato tipo "mac-adam", mentre le piazzole di sosta con le panchine avranno una finitura in cemento grezzo spazzolato e le "stazioni" del percorso vita, cioè le piazzole con gli attrezzi da fitness, avranno una finitura in gomma colata antitrauma. Tutte le altre aree saranno caratterizzate da un manto erboso e dalla piantumazione di alberature autoctone, selezionate nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana e dell'allegato A al rapporto ambientale.

Il **verde pubblico primario** sarà realizzato nell'area ad ovest del perimetro del PUA: l'area sarà caratterizzata dalla realizzazione di una pista ciclopedonale lungo il lato est e verranno realizzate delle piazzole di sosta con delle panchine, cestini e rastrelliere per le biciclette. Inoltre a fianco del percorso sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di illuminazione con l'interramento di un corrugato e l'installazione dei pozzetti. Lungo il confine con l'area oggetto di ampliamento verrà piantato un filare di alberi per creare un filtro visivo maggiore tra

le due aree; inoltre come per l'area a verde pubblico attrezzato, tutte le aree, escluso il percorso ciclopedonale, saranno caratterizzate da manto erboso e alberature autoctone, selezionate nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana e dell'allegato A al rapporto ambientale.

Il **verde privato** sarà realizzato nella pertinenza dell'ampliamento dell'area produttiva. Le sistemazioni a verde saranno caratterizzate in parte da manto erboso e alberature autoctone, selezionate nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana e dell'allegato A al rapporto ambientale, e in parte come sistemazione in autobloccanti con sottofondo drenante.

Tutte le alberature da impiantare saranno comunque oggetto di una progettazione dettagliata nel progetto esecutivo dove saranno anche indicate tutte le singole specie di ciascuna essenza.

ART. 9

SUPERFICIE PERMEABILE

La superficie permeabile, come indicato nel regolamento 39/R/2018, dovrà risultare almeno il 25% della superficie fondiaria. Considerando che la superficie fondiaria è pari a mq. 146.519,00, la superficie permeabile minima sarà di 36.629,75 mq.

La superficie permeabile considerata sarà in parte come sistemazione a verde, caratterizzata da manto erboso e alberature autoctone, e in parte come sistemazione in autobloccanti con sottofondo drenante.

ART. 10

PERCORSO CICLOPEDONALE

La pista ciclopedonale metterà in collegamento le due aree a verde pubblico e, più precisamente, via del Castelluccio dei Falaschi con la strada vicinale delle Casine, oltrepassando, con un attraversamento di larghezza di almeno 5 metri il Rio Friano (come prescritto nella scheda norma), mentre il resto del percorso ciclopedonale avrà una larghezza netta di 4 metri. Il percorso dovrà essere realizzato con una pavimentazione in cemento grezzo con finitura spazzolata. L'attraversamento sul Rio Friano dovrà essere realizzato con rampe di pendenza massima dell'8% e il parapetto dovrà essere in cls o in muratura con un'altezza

minima di 1 metro. Lungo il percorso ciclopedonale dovranno essere realizzate delle piazzole di sosta con panchine, cestini e rastrelliere per le biciclette.

ART. 11

DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Per l'area oggetto del Piano particolareggiato è prevista la seguente destinazione d'uso (indicata nella scheda norma del PUA 12.13) degli edifici: industriale ed artigianale relativamente alla funzioni F.1.1 ed F.1.2 del Regolamento Urbanistico.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

ART. 12

CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI

Per i criteri di calcolo dei volumi, della superficie coperta e dell'altezza dei fabbricati in progetto si rimanda alle norme di attuazione del R.U ed al Regolamento Edilizio del Comune di Empoli e relative successive varianti ed integrazioni.

Non concorrono alla superficie edificabile massima ed all'indice di copertura i fabbricati utilizzati esclusivamente ad uso tecnologico (adeguatamente motivati) quali cabine enel, fabbricati che ospitano impianti tecnologici per fotovoltaico, di depurazione, di trattamento, antincendio, etc. Tali fabbricati non concorrono alle distanze dai fabbricati interni al PUA, ma dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e le distanze minime del C.C.

ART. 13

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologia Industriale.

Solo nel lotto n. 1 è prevista la realizzazione di due nuovi capannoni in c.a. prefabbricato. Il nuovo complesso dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale.

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, privilegiando soluzioni costruttive e tecnologiche ecosostenibili e dovrà essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo. Analogamente in fase di progettazione dovranno essere rispettate le seguenti norme e le specifiche indicate all'interno della convezione.

Nella tavola n. 5 è riportato uno schema di massima del posizionamento dei fabbricati.

I progetti degli edifici dovranno essere coordinati con il progetto degli impianti di energia da fonti rinnovabili e gli stessi dovranno essere posizionati nella copertura per essere integrati architettonicamente con l'edificio.

Gli ingombri planivolumetrici, le sagome e gli allineamenti dei nuovi edifici, riportati negli elaborati grafici allegati al Piano in oggetto, in fase attuativa, potranno subire delle piccole variazioni purché siano minori rispetto a quelli indicati; gli ingombri planivolumetrici e le sagome variate dovranno comunque ricadere all'interno di quelli indicati, così da non costituire variante al Piano.

In fase attuativa potrà cambiare l'aspetto architettonico degli edifici, sempre nei limiti dettati dal Piano stesso.

La superficie edificabile (SE) massima che potrà essere realizzata è pari a 60.000 mq.

I nuovi fabbricati saranno allacciati alla rete dei sotto servizi esistenti presenti nell'attuale area produttiva dell'impianto.

In riferimento alle barriere architettoniche, la verifica dei requisiti dell'accessibilità sarà effettuata contestualmente alla presentazione del Permesso a Costruire.

Inoltre, particolare attenzione sarà destinata alla sostenibilità energetica, che verrà garantita attraverso l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici per coprire una buona parte del fabbisogno energetico del complesso industriale esistente; l'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici sarà trasformata in energia elettrica dai vani tecnologici sopra descritti così da poter essere utilizzata nelle altre unità produttive.

All'interno dell'area potranno essere realizzate delle sottostazioni (impianti tecnologici) per la trasformazione dell'energia elettrica da alta a media/bassa tensione.

ART.14

VANI TECNOLOGICI E TETTOIE

Nel lotto n. 1 è ammessa la realizzazione di vani tecnologici prefabbricati per esigenze impiantistiche, dimensionati per contenere e consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici. Ogni vano tecnologico dovrà essere realizzato a distanza minima di 5 metri dai confini e potrà essere realizzato in adiacenza al fabbricato in progetto o ad una distanza minima (80 cm) da consentire ad un operatore di poter realizzare il cablaggio sul retro del vano stesso. Tali fabbricati non concorrono alle distanze dai fabbricati interni al PUA.

E' ammessa la realizzazione di tettoie, in aderenza ai nuovi fabbricati e di supporto all'attività lavorativa; le stesse, se realizzate con profondità superiore a 1,5 metri, nel rispetto del DPGR n. 39R/2018, concorreranno alla superficie coperta.

I vani tecnologici e le tettoie rappresentati negli elaborati grafici del PUA sono solo indicativi: sia gli aspetti architettonici che la loro collocazione saranno definiti in sede di progetto esecutivo.

ART.15

INVARIANTI TIPOLOGICHE

In aggiunta agli elementi prescrittivi contenuti nella Scheda Norma 12.13, costituiscono elementi prescrittivi del Piano nella fase attuativa:

- la suddivisione dei lotti;
- la disposizione dei fabbricati;
- la massima superficie copribile di progetto, nel rispetto del rapporto di copertura (Rc);
- la Superficie Edificabile (SE) massima di progetto;
- la massima altezza dei fabbricati;
- la distanza minima dai confini;
- la distanza minima da fabbricati e dalle strade.

Per quanto non espresso si rimanda all'art. 17 dello schema di convenzione.

ART. 16

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEI FABBRICATI

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno del complesso produttivo esistente;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per lo smaltimento delle acque reflue e la raccolta/smaltimento delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura (pannelli in c.a. liscio color grigio chiaro) che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto.

Nella progettazione dei nuovi capannoni dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti (piantumazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- alla sistemazione delle aree destinate a verde attraverso la seminazione di prato rustico e/o la posa in opera di aree sistemate con sassi di fiume poggiate su teli drenanti, per garantire la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto delle NBS (Nature Based Solution), come indicato dalla scheda di valutazione "allegato A" al rapporto ambientale al paragrafo "mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse";
- alla piantumazione di essenze autoctone, a elevata densità di chioma, longevità del fogliame e ridotta idroesigenza;

- alla realizzazione di pavimentazioni in autobloccanti per garantire il corretto rapporto delle superfici drenanti;
- alla realizzazione di pavimentazioni in cemento industriale, a ridosso dei fabbricati, per ridurre l'effetto calore durante i mesi estivi;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a stazionamento temporaneo dei mezzi pesanti.

ART. 17

INQUINAMENTO LUMINOSO

In fase di progettazione saranno considerate le norme vigenti in materia per ridurre nella misura massima possibile l'inquinamento luminoso dovuto alla realizzazione degli edifici e delle infrastrutture in oggetto.

ART. 18

CANTIERIZZAZIONE

In fase di realizzazione delle opere, sia quelle di urbanizzazione, che degli edifici privati, particolare attenzione dovrà essere posta affinché la cantierizzazione non arrechi disagio al canile comunale ed agli edifici limitrofi.

Inoltre si dovrà cercare di avere un impatto minore possibile sul traffico, mediante una gestione razionale degli accessi al cantiere.

Si precisa che l'accesso avverrà dal tratto dell'attuale viabilità di Castelluccio dei Falaschi (che da convenzione del PUC 12.12 una volta ultimare le opere di urbanizzazione sarà nella piena disponibilità della Zignago Vetro) che sarà allargata in tutto il tratto fino alla confluenza con la via del Castelluccio.

ART. 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 di predetto termine, fermo restando la totale attuazione del piano e l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti, rimangono vigenti gli articoli che riguardano gli

elementi prescrittivi del Piano, 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.

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.

ART. 20

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nell'ambito delle singole richieste di permesso a costruire dovrà essere prodotta idonea documentazione tesa a dimostrare l'adozione di soluzioni tecniche che favoriscono soluzioni tecnologiche atte a favorire la predisposizione di pannelli fotovoltaici in copertura e l'utilizzo delle acque meteoriche ai fini irrigui.

Inoltre nella scelta delle alberature dovrà essere rispettato quanto previsto nel Patto del Verde adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 24/05/2023.

Empoli, Settembre 2025

Il progettista

Architetto Massimiliano Dani