

# **COMUNE DI EMPOLI**

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **ARTICOLO 1**

##### OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), d'ora in poi denominato semplicemente Piano, posto nel comune di Empoli, in Località S. Maria in Via Guido Reni.

Il comparto definito dal P.U.A. ricade nel Piano Strutturale all'interno dell'U.T.O.E. 2 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° 2.6 UMI n. 1, allegato delle "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.) ad iniziativa privata ( ex Art. 119 L.R.T. n.65/2014).

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. 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 edificatori e le unità minime di intervento fabbricati;
5. la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto.

## ARTICOLO 2

### DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il presente piano è composto dalla seguente documentazione:

- a) Norme tecniche di attuazione
- b) Elaborati grafici progettuali:
  - TAVOLA N.1 Documentazione fotografica con individuazione dei diversi con visivi.
  - TAVOLA N.2 Estratto di R.U. (Scheda norma n.2.6) ed estratto di Mappa Catastale.
  - TAVOLA N.3 Individuazione delle proprietà.
  - TAVOLA N.4 Elenco catastale delle proprietà.
  - TAVOLA N. 5 Planimetria quote altimetriche esistenti.
  - TAVOLA N. 6 Profili altimetrici dei fronti esistenti.
  - TAVOLA N. 7 Schema piante degli edifici esistenti.
  - TAVOLA N. 8 Schema computo superficie lorda e sezioni schematiche fabbricati esistenti di cui non è prevista la demolizione.
  - TAVOLA N.9 Schema computo superficie coperta fabbricati esistenti di cui non è prevista la demolizione.
  - TAVOLA N.10 Documentazione storica fabbricati esistenti.
  - TAVOLA N.11 Schema calcolo superficie coperta dei fabbricati esistenti.
  - TAVOLA N.12 Schema computo superficie territoriale.
  - TAVOLA N.13 La Proposta di intervento. Planimetria generale - stato di progetto.
  - TAVOLA N.14 Sezione tipo. Stato di progetto.
  - TAVOLA N.15 Planimetria generale del P. d R. con riportato: Urbanizzazione primaria, Distacchi, Allineamenti e Superficie fondiaria.
  - TAVOLA N.16 Calcolo superfici per urbanizzazione primaria e superficie fondiaria.
  - TAVOLA N.17 Viste delle opere di urbanizzazione primaria (Rendering) e foto di inserimento.
  - TAVOLA N.18 Relazione Tecnico - Illustrativa del Progetto.
  - TAVOLA N.19 Planimetria generale di individuazione delle zone di sbancamento/scavo inerente il rilascio del parere preventivo Soprintendenza Archeologica.
  - TAVOLA N.20 Planimetria generale della proposta. Planimetrie con individuazione dei varchi per accedere alle zone di insediamento dei cantieri.
  - TAVOLA N.21 Relazione Tecnica ai sensi della Legge 09/01/1989 N. 13 -- D.M. 14/06/1989 N. 236. Planimetria dei percorsi agevolati.

- TAVOLA N.22 Dichiarazioni di Conformità L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96, D.P.G.R. 41/R/2009.
- TAVOLA N.23 Planimetria della proposta. Verifica della superficie permeabile di progetto lotti edificabili "A" e "B ". (Ai sensi dell'Art. 16 del D P G R N° 2 /R 2007).
- TAVOLA N.24 Calcolo e verifica della superficie adibita a parcheggio.
- TAVOLA N.25 Relazione essenze vegetali esistenti.
- TAVOLA N.26 Schema della rete fognaria.
- TAVOLA N.27 Schema della rete adduzione acqua. Schema della rete adduzione gas.
- TAVOLA N.28 Schema della illuminazione pubblica, rete Enel, rete telefonica.
- TAVOLA N.29 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.
- TAVOLA N.30 Elenco delle opere in progetto e cronologia dei tempi di lavorazione.
- c) Attestazione di compatibilità degli elaborati progettuali alle indagini geologiche ai sensi del Regolamento regionale 53/R.
- d) Disciplinari e pareri preventivi enti gestori:
  - Telecom Italia.
  - Toscana Energia.
  - Enel.
  - Acque S.p.A.
  - Parere Soprintendenza Archeologica della Toscana.
- e) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica.
- f) Scheda per il deposito e certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53/R.
- g) Valutazione previsionale del clima acustico.
- h) Relazione valutazione ambientale.
- i) Dichiarazioni sostitutive atti notorietà delle proprietà.
- j) Schema di Convenzione.
- k) Studio Idraulico di Verifica degli effetti della trasformazione urbanistica sul sistema fognario in occasione di eventi pluviometrici intensi.

### **ARTICOLO 3**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE**

Il Piano viene attuato:

- 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 più Permessi di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa.

L'attuazione del Piano avverrà, per le parti non ascrivibili ad opere di urbanizzazione primaria, mediante più interventi edificatori diretti afferenti i singoli lotti edificatori, 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".

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 dovrà essere attuata secondo le specifiche tecniche dei relativi progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Soggetto Attuatore ed approvati dal Comune.

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**

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI EDIFICATORI E LORO UTILIZZAZIONE**

Il Piano prevede la formazione di n. 2 (due) lotti edificabili di diversa estensione, ciascuno dei quali atto ad esprimere la capacità edificatoria di un nuovo fabbricato plurifamiliare per civile abitazione e a garantire la sussistenza di un edificio esistente a destinazione residenziale ,

La Superficie Utile Lorda di ciascun lotto e le superfici coperte massime sono dimensionate in base alla potenzialità del lotto di riferimento e nel rispetto di quelle massime consentite dalla Scheda norma 2.6 UMI 1; il tutto come rappresentato nella Tav. n. 15 allegata al Piano.

Sono pertanto identificati:

- Lotto A comprendente:
  - ☐ l'Unità minima d'intervento A/1 in cui saranno ammessi interventi di nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
  - ☐ l'Unità minima d'intervento A/2 in cui saranno ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla demolizione e ricostruzione purché non comportanti incremento di Superficie utile lorda e volume utile lordo.
- Lotto B comprendente:
  - ☐ l'Unità minima d'intervento B/1 in cui saranno ammessi interventi di nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;

- l'Unità minima d'intervento B/2 in cui saranno ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla demolizione e ricostruzione purché non comportanti incremento di Superficie utile lorda e volume utile lordo.

Il tutto come rappresentato nella Tav. n. 15 allegata al Piano; e richiamato attraverso lo schema seguente:

LOTTI	umi fabbricati	Sup. fondiaria	Sup. coperta massima	S.U.L. massima	H max. ml.	N° piani massimo fuori terra
LOTTO A	A/2	1788.00 mq	135.14 mq	265.31 mq	10.50	3
	A/1		490.66 mq	810.69 mq	10.50	3
LOTTO B	B/2	1805.00mq	284,30 mq	482,68 mq	10.50	3
	B/1		347,45 mq	591,32 mq	10.50	3

Ciascun lotto (e quindi la competente superficie fondiaria) comprenderà pertanto l'area di sedime del nuovo edificio e quella dell'edificio esistente, la quota parte di viabilità privata interna di distribuzione ai lotti e le aree pertinenti (giardini, spazi di sosta e di manovra, rampe di accesso alle autorimesse interrato, ecc), per le quali gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria

Resta ferma la facoltà di procedere in fase progettuale alla fusione di due o più lotti contigui, con o senza accorpamento dei rispettivi fabbricati, con l'implicita conseguenza che quanto prescritto nei punti precedenti, in merito alla sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati ed ai suoi distacchi minimi, varrà per la nuova dimensione determinata dall'accorpamento, nel rispetto delle quantità massime ammissibili derivanti dalla loro fusione.

Qualsiasi intervento all'interno dei singoli lotti non potrà avvenire prima della realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, delle opere funzionali di connessione, delle aree di transizione tra tessuti edilizi, secondo lo studio organico di insieme previsto da Piano medesimo e come stabilito nella convenzione urbanistica.

## ARTICOLO 5

### PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD

La Scheda norma 2.6 UMI 1, 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 opere esterne al comparto e opere di collegamento ai servizi già esistenti, e 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**

### **PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E PRIVATO**

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

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

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 ed alle funzioni contemplate, saranno localizzati esclusivamente all'interno dei resedi di pertinenza di ogni singolo lotto, entro e fuori terra. La progettazione di questi spazi dovrà essere contenuta nella documentazione da presentarsi al Comune al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo dei singoli fabbricati.

## **ARTICOLO 7**

### **VERDE AD USO PUBBLICO E PRIVATO**

Il Piano, tramite i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione definisce, quali fattori vincolanti per la sua attuazione, i seguenti elementi riferiti alle dotazioni di verde pubblico quali spazi pubblici di relazione, percorsi attrezzati, aiuole e pista ciclopedonabile:

- le quantità minime richieste;
- le dimensioni e la localizzazione;
- le caratteristiche tecniche e i requisiti qualitativi delle opere;
- gli elementi fissi di arredo previsti dal Piano;
- le aree attrezzate per le attività ludiche previste dal Piano.

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.

Per la manutenzione ordinaria e straordinaria di questi spazi, si farà riferimento alla convenzione sottoscritta e relativa al Piano.

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 8

### DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE

Le destinazioni d'uso ammesse nei nuovi fabbricati, in conformità a quanto previsto dalla Scheda Norma, sono:

- residenziale;
- direzionale per un massimo del 10% della Sul totale;

Il Piano definisce, quale elemento vincolante per la sua attuazione, le quantità di Superficie utile lorda (SUL) assegnate a ciascuna destinazione d'uso ammessa. Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 10% della Sul totale.

Nel periodo di validità del Piano è data facoltà di variare le quantità assegnate alle diverse destinazioni compatibili, nel rispetto della SUL massima complessiva.

Le variazioni delle destinazioni comporteranno l'adeguamento delle quantità minime di parcheggio privato di cui all'art. 15 delle NTA del RU.

Il numero massimo delle unità immobiliari residenziali per ciascun lotto di nuova edificazione non potrà essere superiore a:

LOTTE	umi	N° massimo unità immobiliari
LOTTO A	A/1	12
LOTTO B	B/1	9
NUMERO TOTALE MASSIMO ALLOGGI RESIDENZIALI (umi A/1+ umi B/1) = N° 21		

Le suddette unità minime d'intervento A/1 e B/1 potranno essere rispettivamente frazionate in due parti realizzabili mediante separati permessi di costruire fermo restando quanto disciplinato nel precedente art.4.

Per quanto attiene alle umi A/2 e B/2, relative ai fabbricati esistenti oggetto di mantenimento saranno ammessi frazionamenti e accorpamenti nei limiti stabiliti dal vigente Regolamento Urbanistico.

Le sagome dei fabbricati di nuova realizzazione riportate sulle tavole allegate al Piano, sono da considerarsi indicative e dovranno essere precisate in dettaglio nei progetti specifici dei singoli fabbricati nel rispetto delle quantità massime sopra indicate

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

Le superfici minime di ciascuno alloggio saranno comunque non inferiori a mq. 28,00 per una persona, comprensive di servizi e a 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 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 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 del consumo energetico per usi termici negli edifici.

## **ARTICOLO 9**

### **INVARIANTI TIPOLOGICHE**

In aggiunta agli elementi prescrittivi contenuti nella Scheda Norma n° 2.6 UMI 1, costituiscono elementi prescrittivi del Piano nella fase attuativa:

- la suddivisione massima in 2 lotti (A e B), fermo restando quanto contemplato al precedente articolo 4;
- la Superficie utile lorda massima di progetto totale e di ciascun lotto,
- l'entità delle dotazioni di standard di verde pubblico e parcheggio pubblico;
- la massima superficie copribile di progetto totale e di ciascun lotto;
- il massimo indice di permeabilità di progetto totale e di ciascun lotto;
- la massima altezza dei fabbricati di progetto totale e di ciascun lotto;
- la sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta ed in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra all'interno del quale determinare la forma definitiva delle costruzioni;
- i distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte e tra esse e gli edifici esistenti, fuori l'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 e dall'art. 9.3 delle Norme del R.U., esclusivamente per distacchi tra pareti di edifici antistanti appartenenti ai lotti A e B, per i quali sarà ammessa una distanza maggiore o uguale a 8 ml (otto). Resta sempre ammessa la costruzione in aderenza.
- 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.

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 dei terreni limitrofi;
- la posizione e le dimensioni delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andranno precisate 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 ai singoli lotti, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla viabilità pubblica.

## **ARTICOLO 10**

### **CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI DEI FABBRICATI**

Gli edifici realizzabili su ciascun lotto, 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.

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, almeno entro l'ambito di ciascun singolo edificio.

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. A tale riguardo, per tratti limitati e strettamente necessari e comunque

al solo scopo della corretta installazione dei contatori delle varie utenze, saranno ammesse per le recinzioni altezze maggiori di quella massima suddetta.

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 11**

### **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 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 confort 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 confort 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 dalle eventuali prescrizioni contenute nelle valutazioni 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.

## **ARTICOLO 12**

### **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 13**

### **CANTIERIZZAZIONE**

Durante la 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 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 e quanto stabilito nei progetti esecutivi delle opere pubbliche previste con il Piano, 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 14**

### **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.

In relazione agli interventi edificatori previsti, il SOGGETTO ATTUATORE del presente PUA 2.6 UMI 1 ha prodotto al Comune uno specifico Studio Idraulico di Verifica degli effetti della trasformazione urbanistica e della contemporaneità e concorrenza anche del PUA 2.6 UMI 2 sul sistema fognario in occasione di eventi pluviometrici intensi.

La Verifica suddetta (ved. All. "k") ha evidenziato come l'attuazione della trasformazione urbanistica non produce incrementi dei carichi indotti dalle acque meteoriche sul sistema fognario esistente.

Sarà comunque necessario, nel progetto esecutivo delle opere, rispettare tutte le norme relative alla costruzione ed esercizio di reti fognarie, le norme di buona tecnica costruttiva ed in particolare quanto prescritto dalla Relazione Geologica di Fattibilità del Secondo R.U. Comunale segnatamente al punto 3.2.2 -Misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del territorio.

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, gli scarichi del wc con doppio pulsante, i limitatori di pressione, i miscelatori, i rubinetti con temporizzatore e gl'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 quest'ultimo caso tuttavia, con l'impegno del Soggetto Attuatore di prevedere per ciascun edificio, in fase progettuale, un idoneo sistema di raccolta e smaltimento collettivo), in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta.

## **ARTICOLO 15**

### **PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE ED IL MONITORAGGIO**

Il progetto degli edifici, ove sia prevista la presenza durevole e continuativa di persone o addetti, in ambienti completamente interrati, dovrà contenere un rapporto sui valori medi di gas Radon del sito, finalizzato alla redazione di soluzioni progettuali idonee a garantire la protezione da eventuali esposizioni. Nella presentazione dei permessi a costruire i soggetti aventi titolo dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Capo II, Regole per la tutela ambientale del vigente Regolamento urbanistico, dandone specifico atto nei Progetti, nonché di tutte le prescrizioni contenute nel documento Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni, allegato al Piano.

Resta inteso che nelle successive sedi progettuali e durante la vita utile delle opere dovrà essere svolta, per le rispettive competenze, l'attività di monitoraggio degli effetti, come prescritta nel documento Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni allegato al Piano.

## **ARTICOLO 16**

### **RISCHIO ARCHEOLOGICO E RITROVAMENTI**

Preso atto che il comparto di PUA in ricade aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione e visto il parere della Soprintendenza archeologica della Toscana MIBAC –SBA-TOS ARC\_PROT 3750 CI.34.13.01/851 del 11/03/2016, è prescritto che prima dell'effettuazione di operazioni di scavo di qualsiasi natura e profondità, siano assunte le misure e modalità di indagine contenute nel citato parere della soprintendenza archeologica.

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.

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 17**

### **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 standard qualitativi selezionati dal Piano, quelli di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti e delle aree circostanti, specialmente per le categorie deboli, come: bambini, anziani e diversamente abili.

Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della Legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabile.

Resta fermo che in ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire o loro varianti, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.