



Progettista:
 Arch. Leonardo Bonini
 via Cavour 81 – 50129 Firenze
 tel. 055 486157
 leonardo.bonini@pec.architettifirenze.it
 c.f. BNNLRD54T08D612Z

Proprietà:
 S.I.E. SOCIETA' IMMOBILIARE
 ELSANA srl
 Via Tosco-romagnola 104 Empoli

Amministratore unico:
 Peragnoli Carlo Alberto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del:

marzo 2019

Tav.

AGGIORNAMENTO

Integrazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PUA – SCHEDA NORMA 7.1

ARTICOLO 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA), regolano e disciplinano le trasformazioni previste nell'Ambito di Trasformazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "I CAPPUCCINI" Scheda norma PUA 7.1, in attuazione del vigente Secondo Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

Le modalità di intervento vengono indicate attraverso lo strumento del Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, d'ora in avanti denominato Piano.

Il comparto di trasformazione è situato nel comune di Empoli, in un'area compresa tra Via Salaiola a sud -est, Via Del Convento a nord – est, Via Bottego a nord e zone agricole d'interesse primario a nord - ovest.

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del Piano che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni vigenti nel Comune di Empoli, compreso il Regolamento edilizio e quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio. In particolare si intendono richiamate le definizioni tecniche contenute nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R, e sue successive modificazioni e/o integrazioni ed a quanto contenuto nelle Norme di Attuazione del R.U. del Comune di Empoli in relazione alle sub articolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo II del citato DPGR, nonché delle definizioni di cui all'Allegato A dello citato DPGR.

Le presenti NTA, essendo di dettaglio per l'esecuzione del Piano, non possono costituire in alcun modo contrasto con la disciplina sovraordinata vigente pertanto, in caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

Il Piano definisce dal punto di vista grafico e normativo:

1. La perimetrazione dell'area di intervento e le proprietà fondiarie interessate;
2. Le destinazioni d'uso e le localizzazioni delle aree, dell'edificato, degli impianti e dei servizi;
3. Il dettato normativo sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
4. La perimetrazione dei singoli lotti funzionali e le tipologie edilizie;
5. La definizione tecnica in relazione alla sostenibilità ambientale del Piano nel suo insieme e delle singole realizzazioni.

ARTICOLO 2 - DOCUMENTI DEL PIANO

Il Piano è costituito dalla seguente documentazione:

▪ **TAVOLE**

Tavola 1	TAV1_RUC - cartografia - estratto di mappa Model
Tavola 2	TAV2_Documentazione fotografica
Tavola 3	TAV3_Rilievo celerimetrico
Tavola 4	TAV4_Verifica SupTerritoriale
Tavola 5	TAV5_Planimetria Progetto Sezioni

Tavola 6	TAV6_Planimetria e verifica standard urbanistici
Tavola 7	TAV7_VerificaSUL_SupCoperta_SupPermeabile
Tavola 8	TAV8_Aree Edificabili- Distanza dai confini - Stralci Funz.pdf
Tavola 9	TAV9_Tipi edilizi - Edilizia libera
Tavola 10	TAV10 edilizia convenzionata.pdf
Tavola 11	TAV11_Strade-Parcheggi- Verifica Legge13.89
Tavola 12	Tav12-Verde pubblico-Verde di quartiere
Tavola 13	TAV13_Fotocomposizione tridimensionale
Tavola 14	TAV14_Fognature_Acquedotto_2018108
Tavola 15	TAV15_IMPIANTI_Sottoservizi Model (Rete fognaria - Scala 1:500)
Tavola 16	TAV16_IMPIANTI_Sottoservizi (- Linee Elettriche Illuminazione pubblica - Scala 1:500)
Tavola 17	TAV17_IMPIANTI_Sottoservizi (- Linea Telefonica e GAS- Scala 1:500)
Tavola 18	TAV18_Progetto_strada pubblica-

▪ **RELAZIONI**

- Relazione Tecnica storico-urbanistica - RTSU
- Relazione geologica – RGF
- Valutazione clima acustico

▪ **COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE**

▪ **FASCICOLO PARERI PREVENTIVI**

- Rete ENEL - Rete di adduzione acqua - Rete fognaria - Rete gas - Rete Telecom

▪ **CERTIFICAZIONI**

- Certificazione di Avvenuta bonifica Stralcio 1 -Circondario Empolese-Valdelsa

▪ **DICHIARAZIONI**

- Dichiarazione di conformità, Schema Grafico ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 N.41/R L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 – DPGR 29/07/09 n.41/R

▪ **NORME TECNICHE ATTUAZIONE**

▪ **BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA**

▪ **BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING)**

▪ **FASCICOLO DATI CATASTALI**

ARTICOLO 3 – PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI AMMESSE

La Scheda norma 7.1, di cui all'art. 1 e qui intesa integralmente richiamata, definisce i parametri urbanistico-edilizi, le invariati di progetto e le destinazioni ammesse da considerarsi prescrittive e vincolanti per l'attuazione del Piano.

ARTICOLO 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO

L'utilizzazione edilizia del comparto è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica di tutta l'area oggetto di progetto di bonifica (prot. 19710 del 23.10.2008), di cui solo l'area identificata catastalmente al Foglio 24 particella n. 50 ha ottenuto, ad oggi, la certificazione di avvenuta bonifica (Atto dirigenziale n. 146 del 15/03/2018 redatto dal Circondario Empolese Valdelsa).

Il Piano prevede la realizzazione di un complesso prevalentemente a destinazione residenziale, con la contestuale realizzazione delle urbanizzazioni funzionali all'intervento intese come opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e delle quali è prevista la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore, come da convenzione urbanistica, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 16, comma 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 e s.m.i. e per le quali lo stesso fornirà le necessarie garanzie.

Il Piano prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione, come da progetto definitivo ad esso allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Tali opere sono, graficamente indicate nelle tavole 14,15,16,17,18,19,20 e 21 allegate al Piano, possiedono un carattere prescrittivo, fermo restando le varianti ammesse e concordate con il Comune, secondo le modalità previste in convenzione e contenute nel progetto esecutivo da approvarsi preliminarmente alla loro esecuzione.

La realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano avverrà nel rispetto delle *"Norme Tecniche Costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati"* di cui all'Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 28/04/2015.

Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore, al fine di dimostrare la corretta esecuzione dell'Opera Pubblica, secondo quanto dichiarato in fase di approvazione del progetto esecutivo, dovrà inoltrare al Comune la dichiarazione di fine lavori con allegata la dichiarazione della Direzione dei Lavori che attesti l'avvenuta completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e la loro regolare esecuzione a perfetta regola d'arte necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza, con allegata la documentazione richiesta dal Comune, secondo prassi.

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con l'alta sorveglianza del Comune.

I titoli abilitativi previsti per le opere inerenti gli edifici e pertinenze previsti dal Piano saranno rilasciati dal Comune entro i termini minimi di legge e potranno articolarsi in:

- uno e/o più Permessi di Costruire, per gli immobili destinati ad **EDILIZIA LIBERA** e le parti ad essi di pertinenza, con i contenuti stabiliti nella convenzione attuativa;
- un unico Permesso di Costruire, per l'immobile destinato ad **EDILIZIA SOCIALE** (Social Housing) e ad **ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO** comprese le parti ad essi di pertinenza, con i contenuti stabiliti nella Convenzione urbanistica e nella Convenzione specifica di edilizia sociale.

ARTICOLO 5 - STRALCI FUNZIONALI (SF) e LORO UTILIZZAZIONE

Il Piano si articola con la suddivisione dell'intervento di trasformazione in n. **6 (SEI)** stralci funzionali autonomi (SF) dei quali n. **5 (CINQUE)** destinate ad EDILIZIA LIBERA ed n. **1 (UNO)** destinato alla realizzazione di EDILIZIA CONVENZIONATA ed ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO, di diversa superficie tra loro, la cui capacità intesa come Superficie Utile Lorda massima risulta dalla Tabella graficamente rappresentato nella Tav. n. 7 (sette) allegata al Piano. La Tabella, sulla base delle Tipologie edilizie rappresentate nel Piano con disposizioni plano-volumetriche, indica anche in via descrittiva e non prescrittiva il numero minimo e massimo delle Unità immobiliari per ogni STRALCIO FUNZIONALE AUTONOMO.

Il numero delle unità immobiliari potrà variare in più o in meno in fase di richiesta di Permesso di Costruire fermo restando la SUL complessiva e la realizzazione dei parcheggi privati nelle quantità e tipologia così come definite dagli Artt. 15 e 16 delle Norme del Regolamento Urbanistico.

Ciascuno STRALCIO FUNZIONALE EDILIZIO comprenderà

- Gli allacciamenti agli impianti ed i collegamenti alle opere di urbanizzazione primaria.
- Gli spazi ed i locali privati necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti ed al numero delle unità immobiliari;

Nella tavola n.8 (Otto) per ogni singolo STRALCIO FUNZIONALE AUTONOMO sono individuati gli ambiti di **“MASSIMO INGOMBRO EDIFICABILE”**, la Superficie Utile Lorda massima (SUL), il numero (descrittivo e non prescrittivo) delle unità immobiliari previste in relazione dalla Tipologia edilizia di cui alla Tav. 9 e 10

Ogni STRALCIO FUNZIONALE AUTONOMO rappresenta elemento di intervento edilizio unitario.

ARTICOLO 6 - SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (SUL)

La Superficie Utile Lorda (SUL), indipendentemente dalle destinazioni d'uso, non potrà superare il valore massimo individuato nella Scheda norma, allegata al Regolamento Urbanistico così come modificata dal presente Piano e come di seguito sintetizzato:

TIPOLOGIE – DESTINAZIONI D'USO	
SUL Residenziale – Edilizia Libera	Mq. 3.890,00
SUL Residenziale Convenzionata	Mq.1.100,00 (dei quali 100,00 da realizzare e cedere gratuitamente al Comune)
SUL Commerciale – Esercizio/i di vicinato	Mq.380,00
TOTALE SUL	Mq.5.370,00
Immobile per Attrezzatura di quartiere	Mq. 150,00 (da realizzare e cedere gratuitamente al Comune)

La Superficie Utile Lorda massima (SUL) indicata nelle verifiche e negli elaborati grafici è da ritenersi riferita all'ipotesi di distribuzione complessiva e particolareggiata espressa dal Piano.

Le tipologie, (TIPI EDILIZI) le caratteristiche e la Superficie Utile Lorda massima (SUL) degli edifici sono indicate graficamente, schematicamente e di massima nelle Tav. 9,10 (Nove, Dieci). Tali indicazioni grafiche sono indicative e non prescrittive.

ARTICOLO 7 – CARATTERE PRESCRITTIVO DEL PIANO

Il Piano definisce, quali **elementi prescrittivi vincolanti**, per la sua attuazione anche condotta per Stralci Funzionali:

- La Superficie Utile Lorda (SUL) massima di progetto
- La Superficie utile lorda (SUL) assegnata ad ogni STRALCIO FUNZIONALE (SF) anche in relazione alle destinazione d'uso.
- La quantità delle dotazioni di standard di verde pubblico e parcheggio pubblico.
- Le Tipologie edilizie

- L'altezza massima dei fabbricati
- La sagoma di massimo involucro in pianta delle parti fuori terra dei fabbricati, inerente ogni Stralcio Funzionale così come indicato nella Tav.8 fatto salvo quanto di seguito a proposito specificato.

E' sempre ammissibile la facoltà di procedere in fase progettuale al frazionamento e/o alla fusione di due o più STRALCI FUNZIONALI (SF) con o senza consequenziale accorpamento dei Tipi edilizi e delle singole U.I. Tale facoltà determinerà, in merito alla sagoma di massimo involucro dei fabbricati una nuova perimetrazione ed una diversa distribuzione della Superficie Utile Lorda SUL che non costituiranno variante al Piano, ma modifica non sostanziale.

Risulteranno pertanto non vincolanti gli elementi descrittivi contenuti nella documentazione allegata al Piano e relativi a:

- Il Tipo edilizio;
- Il numero degli stralci funzionali;
- Il numero delle unità immobiliari, previste in ogni stralcio funzionale, fermo restando la quantità di SUL complessiva;
- Le quote altimetriche di progetto delle aree scoperte, in relazione allo stato di fatto con particolare attenzione per gli aspetti idraulici delle reti e della destinazione delle aree limitrofe;
- La posizione delle eventuali rampe di accesso ai parcheggi privati seminterrati;
- La posizione e le dimensioni degli accessi alle singole unità immobiliari sia carrabili che pedonali, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada.

STRALCI FUNZIONALI

Gli Stralci Funzionali (SF) previsti sono 6(Sei) dei quali 5 (Cinque) destinati ad Edilizia Residenziale Libera ed 1(Uno) destinato ad Edilizia Convenzionata (Social Housing) ed Edilizia Commerciale (Esercizi di vicinato), così come descritto nella seguente tabella disposta in calce al presente articolo con funzione illustrativa per quanto concerne la dotazione dei parcheggi.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al Piano definisce, quali elementi vincolanti per la sua attuazione, gli aspetti localizzativi dimensionali e qualitativi di massima delle opere pubbliche previste.

PARCHEGGI PUBBLICI

Con specifico riferimento alle dotazioni minime richieste di parcheggio pubblico, il progetto definitivo definisce:

- le quantità minime richieste in funzione delle destinazioni d'uso;
- le dimensioni e la localizzazione – distribuzione;

Le caratteristiche tecniche e qualitative di tali opere saranno approvate dal competente ufficio comunale in sede di approvazione del progetto esecutivo che dovrà essere presentato al Comune ai fini dell'ottenimento dell'atto abilitativo, così come prescritto nella Convenzione.

VERDE PUBBLICO – VERDE DI QUARTIERE

Con specifico riferimento alle dotazioni di aree adibite a verde pubblico quali spazi pubblici di relazione, percorsi attrezzati e aiuole, il progetto definitivo definisce:

- le quantità massime richieste;
- le dimensioni e localizzazione - distribuzione.

Le caratteristiche tecniche e qualitative di tali opere saranno approvate dal competente ufficio comunale in sede di approvazione del progetto esecutivo che dovrà essere presentato al Comune ai fini dell'ottenimento dell'atto abilitativo, così come prescritto nella Convenzione.

PARCHEGGI PRIVATI

Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato sono quelle indicate per le nuove costruzioni agli Art.15 e 16 delle Norme del Regolamento Urbanistico:

- a. Per la destinazione d'uso residenziale saranno di almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque almeno un posto auto per ogni unità immobiliare, ricavati nel resede di pertinenza degli edifici.
- b. Per le destinazioni d'uso commerciale (Esercizi di vicinato) fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria è individuata nella misura e modalità prescritte dall'Art. 130 delle N.T.A.

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 (Art. 15) in funzione della volumetrie in progetto e alle funzioni previste, saranno localizzati esclusivamente entro i resedi di pertinenza di ogni singola Unità minima di intervento (U.I.), entro terra e/o fuori terra come di massima rappresentato nelle tavole di Progetto.

La progettazione di queste dotazioni dovrà essere contenuta nella documentazione da presentarsi al Comune al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo dei singoli fabbricati.

VERDE PRIVATO

Nella documentazione allegata al Piano sono le aree pertinenziali agli edifici aventi carattere indicativo.

Le suddette aree che comprendono l'area di sedime dell'edificio nonché l'area di resede destinabile a verde privato e/o condominiale, la viabilità interna ai lotti, la viabilità privata di penetrazione, i parcheggi privati. I progetti edilizi relativi ai fabbricati dovranno prevedere la sistemazione e l'arredo delle aree di pertinenza. Le aree di pertinenza potranno essere recintate nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale vigente e del Codice della Strada vigente.

Nelle aree pertinenziali di ogni singola unità abitativa, compatibilmente con le esigenze funzionali (di sicurezza, di insolazione degli edifici e distanza minima) saranno mantenute e collocate piante arboree con preferenza per le specie autoctone, in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II delle Norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree pertinenziali relative agli Stralci Funzionali 3 (tre) e 5 (cinque), compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanza minima), saranno collocate parallelamente al confine esterno del lotto, piante di alto fusto di specie autoctone così come indicato all'Art. 116 "Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto" delle Norme del Regolamento Urbanistico nella misura di almeno una pianta ogni m.8,00.

I confini delle aree pertinenziali di ogni singola unità abitativa relative agli Stralci Funzionali Edilizi 1,2,3,4,5 poste a confine con gli spazi pubblici, (verde, parcheggi, viabilità) dovranno essere da essi separati con siepi ornamentali sempreverdi.

Gli spazi a verde privato ad uso privato saranno localizzati esclusivamente entro i resedi di pertinenza di ogni singola Unità minima di intervento.

La progettazione definitiva di questi spazi dovrà essere contenuta nella documentazione da presentarsi al Comune al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo degli edifici.

Nell'area pertinenziale, relativa allo stralcio funzionale 6 (Sei) destinata alla realizzazione di Edilizia convenzionata, Esercizi di vicinato e Immobile per Attività di quartiere, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore di mettere a dimora in adiacenza del confine Est del PUA, piante di alto fusto (almeno una ogni 10 metri) con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II delle NTA.

STRALCI FUNZIONALI	Sul. Mq.	TIPOLOGIA EDILIZIA		DESTINAZIONE D'USO	SUL/SF massima Mq.	UNITA' IMMOBILIARI Min./Max.		H. Max.	PIANI		SUPERFICI ACCESSORIE DESTINAZIONE	Spazi sosta L. 122/89 (1)(2)		Posti auto NTA - RUC(3) (3)
									Fuori terra	Seminterrati/Interrati		Necessari 1mq/10	Da tipo edilizio	
SF1	3.890,00	Singole/a schiera	Bifamiliari/Plurifamiliari	Edilizia residenziale libera	687,47	6	10	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	205,68	272,34	18
SF2					687,47	6	10	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	205,68	272,34	18
SF3					915,29	8	14	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	274,24	363,12	24
SF4					687,47	6	10	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	205,68	272,34	18
SF5					915,29	8	14	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	274,24	363,12	24
SF6	1.100,00	In linea	Plurifamiliare	EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA	1.100,00(4)	15	20	10,50	3	1	Cantina Autorimessa	330,00	1.240,89(5)	30
	150,00			IMMOBILE ATTIVITA' DI QUARTIERE								45		1
	380,00			COMMERCIALE ESERCIZI DI VICINATO	380,00	1	4					113,00		(6)

(1) Legge 122/89 Art. 2 - "...spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"

(2) NTA - Art. 14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - Art. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi - Art. 16 Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni

(3) Le superfici di sosta ed il numero dei parcheggi di cui alla tabella si riferiscono alle SUL ed al Volume dei Tipi edilizi e pertanto sono indicative e non prescrittive. Le dimensioni ed il numero dei parcheggi privati saranno indicati in fase di richiesta di Permesso di Costruire.

(4) Di cui 100 mq. da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale. (Scheda n° 7.1- U.T.O.E. n° 7)

(5) Per le destinazioni d'uso commerciali (Esercizi di vicinato) fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria è individuata nella misura e modalità prescritte dall'Art. 130 delle N.T.A.

(6) Comprensiva della superficie di mq. 380,00, relativa a Sosta di relazione (1mq/2mq di superficie di vendita) calcolata sull'intera SUL fermo restando in fase di richiesta di Permesso di Costruire l'utilizzo dell'area adiacente, della stessa proprietà come in modo descrittivo e non prescrittivo indicato nella tavola 6.

ARTICOLO 8 - DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE

In conformità a quanto previsto dalla Scheda Norma n. 7.1 del vigente Regolamento Urbanistico le DESTINAZIONI D'USO ammesse sono:

- **RESIDENZIALE: EDILIZIA LIBERA**

- **RESIDENZIALE: EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING)**
- **COMMERCIALE: ESERCIZI DI VICINATO**

Le TIPOLOGIE EDILIZIE ammesse sono:

- **Fabbricati isolati, binati, a schiera per EDILIZIA LIBERA**
- **Fabbricati in linea per EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING) e COMMERCIALE (ESERCIZI DI VICINATO)**

Dette destinazioni ammesse hanno carattere prescrittivo.

ARTICOLO 8- CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE - TIPOLOGICHE E STRUTTURALI

Tutti gli edifici previsti in ogni STRALCIO FUNZIONALE (SF), in ogni eventuale frazionamento e/o accorpamento di STRALCI FUNZIONALI dovranno mantenere tra loro caratteristiche di omogeneità tipologica, morfologica, di materiali e finiture esterne, considerando anche il contesto ambientale nel quale è inserito l'insediamento urbanistico, con particolare attenzione alla composizione cromatica degli stessi.

Pertanto dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. Le facciate dovranno essere rivestite e/o intonacate, utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per ottenere un'adeguata coibentazione dell'edificio.
- b. Le colorazioni dei prospetti delle unità immobiliari dovranno essere del tipo tradizionale, con particolare predilezione per gli intonaci pigmentati (varianti del bianco, la gamma cromatica che va dal sabbia all'ocra e tutti i colori di terre naturali; di tonalità chiare e comunque armonizzate tra loro e coerenti con il contesto.
- c. Per quanto concerne l'utilizzo dei serramenti esterni dovranno essere garantiti criteri di omogeneità tali da determinare una visione armonica dei vari corpi di fabbrica, all'interno di un progetto architettonico unitario.
- d. Le aree scoperte ad uso privato dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con siepi ed alberature, le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso rispettando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dalle vigenti norme.
- e. Le recinzioni previste per delimitare i vari spazi privati, dovranno essere progettate unitariamente nella forma, nella struttura nonché nel materiale; le altezze massime verso strada, spazio pubblico o di uso pubblico dovranno avere un'altezza massima di m. 1,50 complessivi; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza di m. 3,00, limitatamente alle zone d'ingresso meccanizzato e/o pedonale alle singole unità immobiliari, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, tettoie ecc.

Nella ipotesi della realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi e da differenti attuatori, i fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica nonché nell'uso dei materiali.

ARTICOLO 9 - SICUREZZA, IGIENE, SALUBRITÀ, RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI

Gli edifici e gli impianti in essi installati dovranno possedere i requisiti e le condizioni stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

Confort acustico

Il progetto del piano garantisce il rispetto di un clima acustico conforme ai **sensi** della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n° 447 del 26 Ottobre 1995, per insediamenti di tipo residenziale posti in prossimità di strade urbane e con spazi a verde pubblico e di quartiere, così come definito nella relazione di clima acustico allegata al piano.

Gli edifici dovranno garantire il raggiungimento dei livelli prestazionali stabiliti dalla normativa vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi.

Relativamente alle attività commerciali, qualora utilizzino macchinari potenzialmente inquinanti in funzione del clima acustico, dovrà essere presentato, prima dell'insediamento di ogni singola attività, da parte del soggetto interessato, idoneo studio di valutazione di impatto acustico.

Consumi energetici

Per contenere i consumi energetici, nella realizzazione dei singoli immobili dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti impiantistici (tecnologie "passive" e "attive") atti a consentire un'ottimizzazione della dispersione, della produzione e della distribuzione del calore (sia per impianti di riscaldamento che di raffrescamento) tenendo conto di quanto prescritto dal DLgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", il D.L. 63/2013 convertito dalla L.90/2013 ed il DM del 26 giugno 2015 contenente le Linee Guida Nazionali per l'Efficienza Energetica degli edifici; nonché riferirsi alle LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN TOSCANA ed linee guida del REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA BIO-ECO SOSTENIBILE dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa.

La progettazione esecutiva degli edifici, i collaudi e certificazioni dovranno:

- a. verificare ed attestare la sussistenza dei requisiti energetici richiesti nonché la classe di appartenenza in termini di certificazione energetica così come previsti dalle norme vigenti al momento della presentazione degli atti abilitativi afferenti gli edifici.
- b. assicurare che gli impianti di produzione di energia termica siano 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, come prescritto nell'Allegato 3 del D.lgs. n. 28 del 3 marzo 2011;
- c. assicurare 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.

Inquinamento luminoso

Per prevenire 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 di cui alla Legge della Regione Toscana n° 39 del 24 febbraio 2005 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ENERGIA) e dal Piano di indirizzo energetico regionale (PIER).

Tali prescrizioni dovranno essere osservate nella progettazione e realizzazione dell'illuminazione sia degli spazi esterni pubblici (parcheggi, viabilità e verde) sia di quelli esterni privati (parcheggi e viabilità), sia in quella relativa all'installazione di insegne luminose e/o pubblicitarie connesse alle attività commerciali.

Fermo restando l'applicazione dello specifico CAM in vigore per quanto attiene alla pubblica illuminazione, la tipologia dei corpi illuminanti della viabilità pubblica e privata dovrà necessariamente utilizzare un sistema di

regolazione dell'impianto, ai fini del contenimento dei consumi energetici, quali accensione e spegnimento in funzione dell'illuminamento naturale, illuminazione a regime ridotto nelle ore notturne,

A tal fine si dovrà prevedere l'impiego di un sistema di controllo gestito da un regolatore automatico, costituito da apparecchiatura elettromeccanica controllata a microprocessore. Il sistema sarà in grado di realizzare le funzioni indicate agendo sulla caratteristiche della sorgente di alimentazione degli apparecchi illuminanti, obbligando tutte le lampade ad una emissione ridotta nelle ore programmate.

Nell'illuminazione di strade a traffico motorizzato la luminanza media mantenuta non deve superare il livello minimo raccomandato dalle norme di sicurezza.

I lampioni, devono essere totalmente schermati (full cut-off), con vetro piano e trasparente.

Riutilizzo delle acque meteoriche

In ottemperanza alle disposizioni del Decreto Ministro dell'Ambiente n. 108/2006, "Norme tecniche per il riutilizzo delle acque meteoriche", ai sensi dell'articolo 99 comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, la progettazione esecutiva delle opere pubbliche e degli edifici dovrà prevedere, previo apposito studio idraulico che verifichi e regolarizzi lo smaltimento delle acque meteoriche verso il collettore ricevente del rio Bonistallo, un impianto per ottimizzare il recupero dell'acqua piovana, composto da due sottosistemi: quello di accumulo e quello di riutilizzo vero e proprio.

In particolare le acque meteoriche reflue dovranno essere utilizzate per i seguenti servizi:

A) Usi compatibili esterni agli immobili:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche, private e/o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate pubbliche, private e/o condominiali;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni immobili:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Il riutilizzo delle acque meteoriche deve essere progettato in modo da garantire:

- una sufficiente disponibilità di acqua relativamente alla domanda giornaliera nei vari periodi dell'anno;
- un appropriato trattamento prima del riutilizzo nel rispetto delle normative nazionali e regionali, stabilito il grado di trattamento depurativo necessario e le tecniche più adeguate per ottenerlo.

Eliminazione delle barriere architettoniche

I progetti esecutivi delle opere pubbliche o di servizio collettivo, degli spazi condominiali e di aggregazione degli edifici dovranno garantire la piena accessibilità e favorire la mobilità di utenti diversamente abili.

Gli spazi pubblici devono essere definiti nel rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, secondo quanto indicato dalla L.R. 20 marzo 2000 n° 34; pertanto le opere di urbanizzazione saranno realizzate nei termini previsti dal D.P.R. 503/96 e dal D.P.G.R. 29.07.2009 n° 41/R.

I progetti esecutivi delle opere pubbliche dovranno inoltre verificare la puntuale osservanza della normativa sulle barriere percettive per i disabili visivi, prevedendo presidi atti alla eliminazione di potenziali ostacoli.

I singoli interventi previsti dal PUC devono rispettare le caratteristiche progettuali volte alla eliminazione delle barriere architettoniche (se prescritte), ai sensi della Legge 09/01/1989 n° 13, del D.M. 14/06/1989 n° 236, della legge regionale 09/09/1991 n° 47 e D.P.G.R. 29.07.2009 n° 41/R.

Smaltimento rifiuti

In adempimento a quanto prescritto dal Regolamento per la gestione dei rifiuti e del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani comunale ed in particolare a quanto disposto al Capo II Sezione I - Norme generali sul conferimento dei rifiuti urbani e speciali assimilati, Art. 19; al fine di agevolare nell'area del PUA 7.1 la gestione del servizio di ritiro porta a porta, in fase di Richiesta di Permesso di Costruire per singoli edifici dovrà essere predisposto quanto segue: - Realizzazione nella recinzione, in prossimità dell'accesso pedonale, di un'apposita nicchia in muratura di dimensioni tali da consentire il posizionamento dei contenitori relativi ad ogni singola utenza in modo da evitare ogni intralcio al transito veicolare o possibili inconvenienti per i passanti o per il personale addetto alla raccolta.

ARTICOLO 10- RITROVAMENTI

Vincolo archeologico

L'area interessata dal Piano non è individuata tra quelle vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte II, tuttavia la nuova viabilità pubblica di R.U. lambisce il Cimitero dei Cappuccini la cui area è vincolata dal suddetto Decreto e perimetrata nella Tavola dei Vincoli e Tutele del R.U. come "Livello di criticità basso" e nella Cartografia del rischio Archeologico del R.U. come "Livello di criticità basso".

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, inerente la realizzazione della nuova Viabilità di R.U., oltre le normali quote di scavo dello strato superficiale del terreno, in ottemperanza all'Art. 95quinquies "Aree di basso rischio/potenzialità archeologico" delle NTA del R.U., il Soggetto Attuatore, dovrà rispettare quanto prescritto dall' art. 25 del Codice degli Appalti (D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50).

Salvaguardie ed Ambiti di Rispetto

Nella Tavola del R.U. "Salvaguardie ed Ambiti di Rispetto" nell'area del Piano risulta erroneamente essere presente una Cabina Enel Media Tensione e relativa linea elettrica. Tale cabina e relativa linea elettrica sono state dismesse, smantellate e demolite in fase di Bonifica del sito e quindi non sono più presenti nell'area.

La nuova cabina elettrica prevista dal Piano, sarà realizzata in conformità alle Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08; si tratterà di una cabina secondaria costituita da manufatto tipo box prefabbricato alimentato da cavo sotterraneo. Tale manufatto, visto il ridotto il campo di induzione magnetica al di sotto di 3 microtesla (μT), avrà una fascia di rispetto pari a DPA m. 2,00 dalle pareti esterne.

ARTICOLO 11 – VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

Qualora il Soggetto attuatore il Piano intenda introdurre variazioni sostanziali al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà preventivamente verificare con il Comune le fattispecie di legge relative all'iter procedurale richiesto per la loro attuazione.

Fermo restando la disciplina relativa alle varianti in corso d'opera dei titoli edilizi rilasciati, sono comunque da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza della Direzione lavori.

Qualora eventuali varianti delle opere di urbanizzazione non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla Convenzione urbanistica del piano, non sarà necessaria la sua la modifica/integrazione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni anche alla Convenzione urbanistica. Il Comune, anche in corso di esecuzione delle opere, potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto esecutivo, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione.

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano e specificate nelle presenti Norme tecniche di attuazione, sono di competenza degli uffici competenti del Comune.

Il Comune ed il Soggetto attuatore si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano si rendessero necessarie per armonizzarlo con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente normativa e comunque fermo restando i contenuti prescrittivi delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e il suo disegno ordinatore contenuto nella proposta progettuale le Norme generali del 2° Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della legislazione regionale e nazionale.

ART. 12 – ATTESTAZIONI DI AGIBILITA'

L'agibilità degli edifici previsti dal Piano potrà essere attestata secondo le modalità e le tempistiche previste nella Convenzione urbanistica sottoscritta

Per il verificarsi delle condizioni di agibilità degli edifici è comunque necessario che sia intervenuto il completamento delle opere di urbanizzazione previste o parti di esse attuate per stralci funzionali autonomi alla realizzazione degli edifici.

ARTICOLO 13 - VALIDITÀ DELLE PRESENTI NORME - DISPOSIZIONI FINALI RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

L'esecuzione del Piano dovrà avvenire entro i termini stabiliti dalla Convenzione urbanistica sottoscritta.

Decorso il sopradetto termine l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione ed il piano diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione.

Resta ferma la facoltà del Comune, in caso di mancata realizzazione delle previsioni contenute nel Piano attuativo entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica delle aree ricadenti nel Piano medesimo.

Fino a quando, tale potere non viene esercitato per le parti che risultino dotate di opere di urbanizzazione funzionalmente utilizzabili, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e di modifica di quelli esistenti, permanendo comunque l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

Le disposizioni vincolanti del Piano rimangono in essere per qualsiasi soggetto attuatore, il rispetto delle quali è condizione per il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi all'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Eventuali varianti al piano attuativo non incidono sui termini di validità dello stesso.

La scadenza del termine di validità del Piano attuativo non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

La convenzione urbanistica disciplina gli obblighi dei soggetti attuatori e pertanto, per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nella documentazione allegata a Progetto unitario e della relativa convenzione, comunque non determinabili dagli elaborati cartografici, tutti gli edifici, le sistemazioni esterne e le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi alla normativa vigente alla data di realizzazione delle stesse.

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

Alla scadenza del predetto termine, fermo restando la totale attuazione del Progetto unitario 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.

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 e secondo quanto stabilito all'art. 2 delle presenti Norme.

Le presenti Norme si intendono dover essere richiamate come parte integrante, per quanto non materialmente allegate, negli atti eventuali di compravendita delle aree facenti parte del piano, nonché dei Capitolati speciali d'appalto relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere relative agli spazi non edificati.