

**COMUNE DI EMPOLI**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.U.A. 9.1 – PONTE A ELSA**  
**Scheda Norma 9.1 del R. U.**  
**ai sensi della LRT 65/2014**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ARTICOLO 1**

**OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO**

Le presenti norme disciplinano il Piano Urbanistico Attuativo (di seguito chiamato Piano) posto nel Comune di Empoli in località Ponte a Elsa, a completamento della zona residenziale esistente posta lungo via XXV Aprile e a margine della zona agricola lungo il Fiume Elsa.

L' intervento è disciplinato dalla Scheda Norma denominata PUA 9.1 (contenuta nell' allegato "Schede Norma per le aree soggette a Piano Attuativo" del vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Empoli.

Le presenti norme regolano e disciplinano l' attuazione del Piano sia nella progettazione della fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, sia in quella finalizzata all' acquisizione degli atti abilitativi edilizi relativi alla realizzazione dei fabbricati previsti.

Per quanto non esplicitamente contenuto nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente, il Regolamento Edilizio e la normativa vigente statale e regionale, in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell' ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme di dettaglio per l' attuazione del Piano, non possono porsi in contrasto con la citata disciplina sovraordinata vigente, e in caso di contrasto, prevale in ogni caso la norma di ordine superiore. Il Piano definisce graficamente e normativamente:

1. la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
2. gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
3. le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
4. i singoli lotti edificatori
5. la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;

## **ARTICOLO 2**

### **DOCUMENTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il presente piano è composto dalla seguente documentazione:

- Tavola 1 – Estratti di mappa – Vincoli e Salvaguardie;
- Tavola 2 – Stato attuale – Documentazione fotografica;
- Tavola 3 – Rilievo quotato (stato attuale);
- Tavola 4 – Stato attuale – Impianti, sotto-servizi e vegetazione esistente;
- Tavola 5 – Planivolumetrico – Sezioni e sezioni tipologiche;
- Tavola 5 bis – Planivolumetrico e foto-inserimento;
- Tavola 6 – Dimensionamento strade, distanze dai confini ed allineamenti;
- Tavola 7 – Verifiche urbanistiche;
- Tavola 8 – Verifiche dotazione di parcheggi e aree permeabili;
- Tavola 9 – Legge 13/1989 e smi;
- Tavola 10 – Schema reti distribuzione servizi (Enel, Gas, Acqua, Telecom);
- Tavola 11 – Schema delle fognature;
- Tavola 12 – Schema dell’impianto di illuminazione pubblica;
- Tavola 13 – Particolari costruttivi
- Relazione tecnica;
- Valutazione di clima acustico;
- Relazione normativa barriere architettoniche e relativa certificazione;
- Relazione sulla valutazione degli Effetti Ambientali delle trasformazioni;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- Parere preventivo rete idrica e fognaria (Acque Spa);
- Parere preventivo rete gas (Toscana Energia);
- Parere preventivo rete elettrica (ENEL Energia);
- Norme Tecniche d’Attuazione
- Schema di convenzione

## **ARTICOLO 3**

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

L'attuazione del Piano avverrà:

- Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, mediante la presentazione di un progetto esecutivo finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire secondo i procedimenti della L.R. 65/2014 vigente, e secondo le specifiche tecniche dei relativi progetti esecutivi redatti dal Soggetto Attuatore ed approvati dal Comune, come previsti nella Convenzione Urbanistica sottoscritta;
- Per la realizzazione dei fabbricati e le parti ad essi di pertinenza, attraverso la presentazione di progetti edilizi per i singoli fabbricati finalizzati all'ottenimento dei Permessi di Costruire secondo i procedimenti della L.R. 65/2014 vigente;

L'attuazione del Piano potrà avvenire, per le parti non riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, mediante uno o più interventi edificatori diretti in lotti funzionali, nel rispetto delle presenti norme, di quelle contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio del Comune di Empoli e più in generale delle normative in materia urbanistica ed edilizia, vigenti al momento della presentazione dei relativi atti abitativi.

## **ARTICOLO 4**

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

Il comparto definito dal Piano ha una superficie complessiva pari a:  $St = MQ 10.516,00$ .

Il Piano prevede la formazione di 4 lotti edificabili di diversa estensione, a ciascuno dei quali sono assegnati specifici parametri urbanistici-edilizi che definiscono la capacità edificatoria di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, il tutto come rappresentato nella tavola 5 allegata allo stesso Piano. Il lotto denominato HS costituisce una potenzialità edificatoria virtuale di pertinenza di un'area (Lotto HS) ceduta all'Amministrazione Comunale a titolo di opera di urbanizzazione secondaria e destinata all'housing sociale.

Di seguito si riporta, a titolo riepilogativo, la tabella della potenzialità edificatoria dei singoli lotti, come contenuta nella tavola grafica 8 allegata al Piano:

| LOTTI       | Superficie fondiaria (Sf) mq | Superficie coperta (Rc) mq | Superficie utile lorda (SUL) mq | Rapporto occupazione sottosuolo (Ros) | H. max m. | Num. piani | Destinazioni d'uso edifici |
|-------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|----------------------------|
| Lotto 1     | 479,60                       | 143,88                     | 335,70                          | 0                                     | 10,50     | 3          | residenziale               |
| Lotto 2     | 1.163,56                     | 349,07                     | 814,00                          | 0                                     | 10,50     | 4          | residenziale               |
| Lotto 3     | 1.114,81                     | 334,45                     | 780,00                          | 0                                     | 10,50     | 4          | residenziale               |
| Lotto 4     | 1.139,20                     | 341,76                     | 819,80                          | 0                                     | 10,50     | 4          | residenziale               |
| Lotto HS    | 431,55                       | 129,46                     | 305,50                          | 0                                     | 10,50     | 3          | Housing sociale            |
| <b>TOT.</b> | <b>4.328,72</b>              | <b>1.298,62</b>            | <b>3055,00</b>                  |                                       |           |            |                            |

Ciascun lotto comprende l'area di sedime dell'edificio, che dovrà posizionarsi all'interno di esso tenendo conto delle distanze dai confini e degli allineamenti col costruito esistente come indicato nella tavola grafica n. 6, e dell'area di pertinenza (giardini, spazi di sosta e di manovra, percorsi condominiali di accesso alle unità abitative, ecc.) per le quali gli interventi indicati nel Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Resta fermo che qualsiasi intervento all'interno dei singoli lotti non potrà avvenire prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, delle aree di transizione tra i tessuti edilizi, secondo quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica sottoscritta.

Una volta ceduta la quota di SUL (mq 305,50) destinata all'housing sociale, la superficie utile lorda totale non potrà superare il valore massimo ammesso di mq. 2.749,50.

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

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

## **ARTICOLO 5**

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DOTAZIONI DI STANDARDS

La scheda norma allegata al Regolamento Urbanistico, e qui intesa integralmente richiamata, definisce i parametri urbanistici-edilizi, e stabilisce i principi fondamentali di dimensionamento e di distribuzione urbanistica.

- ART. 7 (PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI) della Scheda Norma del PUA 9.1

|  |  |
|--|--|
| Superficie utile lorda                             | 3.055,00 mq;                           |
| Rapporto di copertura                              | 0,30;                                  |
| Altezza massima                                    | 10,50 mt;                              |
| N° massimo piani fuori terra                       | 4 ;                                    |
| Distanza minima tra i fabbricati                   | 10,00 mt;                              |
| Distanza minima dai confini                        | 5,00;                                  |
| Distanza minima dai fili stradale e spazi pubblici | 5,00;                                  |
| Tipologia edilizia                                 | Fabbricati isolati, binati, a schiera; |
| Rapporto di occupazione del sottosuolo             | 0,40                                   |

Il Piano prevede inoltre delle opere esterne al comparto e opere di collegamento ai servizi già esistenti, nonché di potenziamento degli stessi conseguenti alla realizzazione del Piano. Le obbligazioni previste dalla Convenzione Urbanistica annessa al Piano devono essere assolte anche se relative ad opere esterne al comparto (tavole grafiche 6, 7 e 8).

## **ARTICOLO 6**

### **PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

Il Piano definisce, attraverso i progetti definitivi di urbanizzazione primaria redatti dal Soggetto attuatore, quali fattori vincolanti per la sua attuazione, le quantità minime richieste per spazi a parcheggio pubblico, la loro dimensione e localizzazione, e le caratteristiche tecniche e qualitative delle opere (tavole grafiche n. 6, 7, 8, 13).

Le caratteristiche tecniche del progetto e le relative prestazioni saranno valutate dal competente Ufficio del Comune di Empoli, sul progetto esecutivo delle opere pubbliche, che dovrà essere presentato al fine dell'ottenimento dell'atto abilitativo edilizio.

La tavola 8 individua nel dettaglio la dotazione di parcheggi privati all'interno dei lotti edificabili. I parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, previsti ai sensi delle NTA del Regolamento Urbanistico all'art. 15 in relazione alla destinazione d'uso residenziale e alle volumetrie in progetto, sono dimensionati in mq 1.137,08 (posti auto n° 39); tali quantità soddisfanno le quantità minime richieste per le volumetrie lorde realizzabili per la destinazione d'uso residenziale relative al PUA in oggetto.

All'interno dei lotti 2, 3, 4 saranno realizzati, in aggiunta alla dotazione minima su menzionata e prevista dall'art. 15 delle NTA del RU, n° 11 posti auto dimensionati in mq 137,50.

Al fine di soddisfare la condizione posta dall'art. 6 comma j) della Scheda Norma del PUA 9.1 che prevede il reperimento di un posto auto ogni 50 mq di Sul, una "quota aggiuntiva di parcheggi pubblici" pari a mq. 152,00 (n° 13 posti auto) sarà realizzata in parte al margine della strada di PRG e in parte al margine del verde pubblico in progetto (tavola grafica n. 8).

La dimensione minima del posto auto è stabilita in non meno di 5,00 m. in lunghezza e non meno di 2,50 m. in larghezza.

L'ammissibilità degli interventi nei singoli lotti è vincolata alla realizzazione dei parcheggi "aggiuntivi" all'interno dei parcheggi pubblici, per la parte funzionale al lotto, come indicati nella tavola n. 8.

## **ARTICOLO 7**

### **DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE**

La destinazione d'uso ammessa nei nuovi fabbricati, in conformità a quanto previsto dalla scheda norma 9.1 del vigente Regolamento Urbanistico, è esclusivamente quella residenziale.

Gli ingombri planivolumetrici, la tipologia edilizia, le sagome e gli allineamenti riportati negli elaborati grafici allegati al Piano, non potranno essere variati. In fase attuativa potrà cambiare, sempre nei limiti dettati dal Piano, senza costituire variante al Piano stesso, l'aspetto architettonico degli edifici. Le tipologie edilizie proposte saranno a schiera e binata e rientrano nell'ambito delle tipologie ammesse dalla scheda norma PUA 9.1 (Fabbricati isolati, binati, a schiera).

Il numero previsto delle unità immobiliari è pari a 30.

Nella fase attuativa del Piano il numero delle unità abitative potrà subire delle variazioni, in diminuzione o in aumento nel numero previsto, a condizione che vengano rispettati tutti i parametri e norme di riferimento.

Le superfici minime di ciascuno alloggio saranno comunque non inferiori a mq. 28,00 per una persona, comprensiva di servizi, di mq. 38,00 per due persone. Le dimensioni dei locali, le altezze e i requisiti relativi a illuminazione, areazione e abitabilità, saranno conformi alle norme del Regolamento edilizio e dal D.M. Sanità 05/07/1975 e delle altre norme in materia di requisiti igienico funzionali vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo relativo alle costruzioni.

Le singole unità immobiliari e le parti comuni degli edifici da realizzare dovranno soddisfare quanto previsto dalla Legge 13 del 09/01/1989 e dal D.M. n. 236 del 14/06/1989 e s.m.i. in materia di

abbattimento delle barriere architettoniche e non saranno ammesse deroghe.

Ogni unità dovrà essere fornita dei necessari allacciamenti per la dotazione di luce elettrica, acqua potabile, impianto di riscaldamento singolo o centralizzato e dovrà ottemperare alle norme vigenti per il contenimento per il consumo energetico per usi termici negli edifici.

Tutti gli impianti dovranno essere a norma e dovranno essere dotati, al termine dei lavori, delle prescritte certificazioni: 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.

Per contenere i consumi energetici, dovranno essere realizzati 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 nel Decreto legislativo 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i.

Gli impianti di ricezione tv dovranno essere del tipo centralizzato, sia per la ricezione terrestre e digitale che satellitare, con apparati riceventi sulla copertura di tipo condominiale.

Benché da una verifica preliminare eseguita in base alla "Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al D.M. 29 maggio 2008 – DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (DPA) DA LINEE E CABINE ELETTRICHE", gli edifici previsti dal Piano sono fuori dalla DPA della linea elettrica di Media Tensione esistente e posta al margine del lato ovest del comparto (tavola 10), in fase di progettazione definitiva degli edifici si dovrà procedere alla valutazione del campo elettromagnetico; tale valutazione dovrà garantire che la distanza dalla linea elettrica di MT assicuri un campo elettromagnetico, in corrispondenza dei fabbricati, inferiore ai limiti indicati dal DPCM 8 luglio 2003 quali obiettivi minimi di qualità nella progettazione di nuovi insediamenti.

## **ARTICOLO 8**

### **INVARIANTI TIPOLOGICHE**

In aggiunta agli elementi prescrittivi contenuti nella scheda norma PUA 9.1, costituiscono invarianti del Piano nella fase attuativa:

- La suddivisione dei lotti, salvo la facoltà di procedere in fase progettuale alla fusione di due lotti contigui senza un conseguente accorpamento dei rispettivi fabbricati. Dovranno comunque essere rispettate le sagome di massimo ingombro dei fabbricati come determinate dalla nuova delimitazione relativamente a distacchi e confini da strade, fabbricati e confini;

- I parametri urbanistici-edilizi e la sagoma di massimo ingombro del fabbricato assegnata per ciascun lotto edificabile, nonché le distanze e gli allineamenti prescritti per ciascuno di essi, come contenute nella tavola 6 allegata;
- Le quote di riferimento delle urbanizzazioni;

Costituiscono elementi indicativi del Piano, da stabilire nell'ambito della fase attuativa, sia delle opere di urbanizzazione che dei singoli fabbricati:

- Le quote di progetto delle aree scoperte, 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 e dei terreni limitrofi;
- La localizzazione di passaggi pedonali, da definire in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, in base alle specifiche dettate dal Codice della Strada, e delle attrezzature all'interno delle aree a verde attrezzato;

## **ARTICOLO 9**

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

Il Piano prevede la realizzazione di 4 fabbricati che dovranno mantenere, salva la possibilità stabilita all'art. 8 di fusione di lotti contigui senza accorpamento dei rispettivi fabbricati, un linguaggio architettonico con 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. In particolare, in conseguenza della presenza di vincolo paesaggistico art. 142 D.Lgs D.Lgs 42/2004, dovranno essere garantiti i seguenti aspetti come evidenziati in sede di esame da parte della Commissione Comunale del Paesaggio:

- Nella sistemazione degli spazi esterni, sia pubblici che privati, occorre minimizzare l'effetto cesura fra nuovo insediamento e terreno agricolo circostante, tramite la previsione di idonei arredi vegetazionali, in accordo con quanto descritto all'art. 116 del R.U.;
- Nella progettazione delle facciate esterne dei fabbricati, dovrà essere garantita coerenza stilistica nei vari prospetti, evitando linguaggi architettonici discordanti con i caratteri tipici della campagna toscana circostante;
- Il colore delle facciate degli edifici deve riferirsi al contesto residenziale esistente di cui l'insediamento costituisce completamento, e mantenendo uniformità di colore e materiali, utilizzando colori naturali della tradizione toscana escluso il colore bianco. Gli elementi di finitura dovranno essere in cotto o in pietra naturale seguendo comunque tutte le indicazioni impartite dagli uffici comunali preposti.



Ulteriori disposizioni in merito al contesto di tutela paesaggistica potranno essere poste in sede di acquisizione delle relative autorizzazioni, ai sensi dell' art. 146 D-Lgs 42/2004, nell' ambito delle diverse fasi di attuazione del Piano.

Gli edifici avranno le seguenti caratteristiche:

- infissi in legno,
- pluviali in rame,
- sottogronda in cls,
- manto di copertura in coppi e tegole,
- persiane in legno alla fiorentina

Non sono ammesse terrazze a tasca, mantenendo le coperture il più possibile prive di interruzioni. I parapetti dei balconi saranno realizzati con ringhiere in metallo a semplice disegno.

## **ARTICOLO 10**

### **OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA**

Le recinzioni e muri di contenimento previsti nel Piano serviranno esclusivamente per delimitare i confini delle proprietà, e non saranno ammessi ulteriori suddivisioni anche se derivanti da frazionamento delle unità abitative.

Fermo restando che le recinzioni devono avere un' altezza non superiore a 1,50 mt, i muri e le ringhiere dovranno essere unitari nella forma, nella struttura nonché nel materiale.

I resedi di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemati a giardino (prato e alberature) con la possibilità di superfici pavimentate, eseguite con materiali drenanti di tipo tradizionale e coloriture legate al contesto agricolo a diretto contatto con l' insediamento, e comunque nel rispetto dell' indice di permeabilità previsto dal Piano e dalle vigenti norme.

## **ARTICOLO 11**

### **SOLUZIONI TECNOLOGICHE ED IMPIANTISTICHE**

Fatto salvo il rispetto delle vigenti normative in materia di impianti civili tecnologici, dovranno essere osservate, in sede di progettazione edilizia dei singoli fabbricati, tutte le particolari prescrizioni derivanti dall' applicazione dell' art. 5ter del R.U. (Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni) e dagli articoli 35,36, 37, 39, 39bis, 40, 41, 41bis e 41ter (Regole per la tutela ambientale)

## SISTEMI DI ADDUZIONE IDRICA

Fatto salvo il rispetto dell' art. 37 del R.U. vigente, i progetti edilizi dovranno prevedere l' installazione di contatori per il consumo dell' acqua in ogni unità abitativa, realizzando impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile, e attivando ove possibile opere sia di stoccaggio di acque meteoriche per l' irrigazione dei giardini privati, sia di captazione o derivazione idrica delle acque di falda per i fabbisogni idrici della funzione residenziale.

Nella fase di progettazione edilizia dei singoli fabbricati si dovrà tener conto del volume, calcolato nell' ambito delle relazioni geologico tecniche e ambientali, da recuperare ai fini del mantenimento del contenimento della impermeabilizzazione dei terreni.

## CONFORT ACUSTICO

Al fine di garantire un buon confort acustico di tutte le unità immobiliari, nella realizzazione dei fabbricati si dovranno adottare tutti gli accorgimenti volti a garantire i requisiti di legge.

Nella fase di progettazione esecutiva dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico, così come previsto dalla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n° 447 del 26 Ottobre 1995, per insediamenti di tipo residenziale posti in prossimità di strade urbane di scorrimento e di quartiere.

## CONSUMI ENERGETICI

Per garantire una ottimizzazione del risparmio energetico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo, è prescritto che ogni singola unità edilizia l'adozione di 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) così come previsto dall'art. 39 del Regolamento urbanistico.

- a) I progetti esecutivi dovranno contenere la documentazione atta a verificare 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) L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica.
- c) È altresì prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Qualora per documentati motivi tecnici non sia possibile provvedere al soddisfacimento degli obiettivi di cui ai punti b e c, resta l'obbligo di provvedere con l'uso di energie alternative per tutti i servizi pubblici e di uso pubblico e comune ricadenti nel comparto di Piano (Illuminazione esterna pubblica e comune, spazi aperti e chiusi condominiali).

### 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 (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 12**

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutti i progetti esecutivi saranno redatti a cura e spese del Soggetto attuatore, nel rispetto di tutta la legislazione e normativa tecnica vigente in materia di opere pubbliche, oltreché delle metodiche esecutive e delle opere relative ai pubblici servizi; dovranno inoltre essere corredati, ai fini dell'approvazione, del preventivo parere favorevole e/o disciplinari delle modalità esecutive e dei materiali da porre in opera dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP.

In particolare i progetti esecutivi dovranno essere redatti in conformità con le "Norme Tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati" e del "Capitolato Speciale d' Appalto" approvati dal Comune di Empoli con Delibera C.C. 31 del 28/04/2015 (Allegati 1 e 2) che contengono tutte le necessarie specifiche tecniche.

Il Soggetto attuatore provvederà a tutto quanto necessario al raccordo ai servizi pubblici preesistenti secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP. e dai rispettivi Enti Erogatori/Gestori i pubblici servizi, nonché tutto quanto necessario alla regolare esecuzione degli stessi.

### LA RETE DEI SERVIZI

#### la rete fognaria e lo smaltimento delle acque meteoriche

La rete fognaria e lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere eseguita secondo le indicazioni delle norme comunali sopracitate e seguendo il progetto delle opere come approvato con il presente Piano, e secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Tecnico predisposto dall'

Ente Gestore del Servizio.

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere previsto idoneo impianto per il recupero, l'accumulo ed il riutilizzo di parte delle acque piovane per usi non alimentari, al fine di ridurre i consumi di acqua potabile e di contenere gli scarichi di acque reflue in fognatura comunale.

Non sarà possibile scaricare le acque di cui sopra in falda profonda, così come prescritto dall'Art. 30 del DLgs 152/99, che vieta lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo.

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere, dovranno essere realizzate una serie di fosse biologiche, di numero e capacità adeguate alle utenze da servire, che andranno poi a scaricare in fognatura comunale. Le acque saponose, provenienti da bagni e cucine, dovranno passare da idonei pozzetti degrassatori prima di essere convogliati in fognatura. Il tutto nel rispetto delle normative sanitarie.

### la rete idrica, la rete di adduzione e distribuzione del gas

Dovranno essere adottati una serie di accorgimenti di carattere tecnologico, atti ad eliminare gli sprechi all'interno delle unità immobiliari, quali i limitatori del flusso degli scarichi, scarico del wc con doppio pulsante, limitatori di pressione, miscelatori, interruttori automatici, ecc.

### Il sistema della raccolta di rifiuti

In tutto il territorio del Comune di Empoli, e quindi anche nella zona interessata dal comparto è attivo il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti con il sistema del cosiddetto "porta a porta".

Fatto salvo il rispetto di quanto previsto all' art. 40 del R.U., e vista la rapida evoluzione del sistema di raccolta dei rifiuti, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà ulteriormente verificare le effettive esigenze presenti al momento della loro realizzazione sul progetto di Piano.

Nell' area centrale a verde pubblico attrezzato, e in margine alla viabilità pubblica, sarà previsto uno spazio per la ubicazione della campana di raccolta del vetro (per cui non è previsto attualmente il sistema del porta a porta). In generale tutte le aree a verde pubblico saranno attrezzate con cestini porta rifiuti.

In ogni lotto edificabile deve essere previsto, in corrispondenza degli ingressi, singoli o condominiali, uno spazio arretrato rispetto al marciapiede, ove disporre i singoli cassonetti, in dotazione per i diversi materiali, nei diversi giorni di raccolta. Tali spazi devono in ogni caso, come prescritto dal Regolamento dell' Ente gestore del servizio di raccolta, essere antistante la viabilità pubblica.

## **ARTICOLO 13**

### FASE ESECUTIVA

In fase di progetto esecutivo, saranno approfonditi gli aspetti che possono avere effetti rilevanti

sulle risorse coinvolte, già valutati nella allegata Valutazione degli effetti ambientali, e valutati con precisione i sistemi e le opere necessarie a evitare e/o ridurre tali effetti.

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**

### **VALIDITA' DELLE NORME**

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito dalla Convenzione urbanistica 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, 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.