

Piano Attuativo
(ai sensi dell'art. 107 Sezione I Capo II della L.R.T. 65/2014)
**per l'attuazione dell'Area Urbana non
Consolidata Va (AUNC Va)
posta nel Comune di Sesto Fiorentino
in Via Petrosa angolo Via Bruschi**

Proprietà: C.E.F.F. di Patrizia Pecchioli
& C. S.a.S.
(c.f. 03307370480)

Progettisti: Geom. Leonardo COPPI *

(c.f. GPP LRD 50L26 G999G)

Ing. Giuseppe Bresci *

(c.f. BRS GPP 48A08 G999R)

* ognuno per le proprie competenze

P.2.2

- Norme Tecniche di Attuazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
ART. 1 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO.....	2
ART. 2 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI	2
ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO	2
ART. 4 - VALIDITÀ TEMPORALE E EFFICACIA DEL PIANO.....	3
CAPITOLO 2 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI.....	3
EDIFICABILITA’	3
ART. 5 - OBIETTIVI E DESTINAZIONI DEL PIANO.....	3
ART. 6 - MODALITÀ D’ATTUAZIONE	4
ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI	5
ART. 8 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	5
ART. 9 - PROFILI DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI E LIMITI EDIFICABILI	7
ART. 10 - QUOTE DI RIFERIMENTO E ALTEZZE MASSIME FABBRICATI	7
Parametri morfologici del Piano-AREE PRIVATE.....	8
Art. 11 - Tipologie edilizie e caratteri morfologici del progetto architettonico.....	8
ART. 12 - SISTEMAZIONI ESTERNE DEGLI SPAZI PRIVATI E CONDOMINIALI	9
ART. 13 - SERVIZI TECNOLOGICI ED ALTRI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO..	10
ART. 14 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE – RETE FOGNARIA - RETE IDRICA.....	11
ART.15 - RISPARMIO ENERGETICO - RISPARMIO IDRICO	11
ART. 16 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO - INQUINAMENTO ACUSTICO ...	11
ART. 17 - MISURE INERENTI A RIDURRE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL’AMBIENTE, ARCHITETTURA SOSTENIBILE.....	12
ART. 18 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	12
ART. 19 - BONIFICA DELL’AREA – RIUSO DELLE TERRE DI SCAVO.....	12
ART. 20 – ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI.....	12
ART. 21 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE	13
CAPITOLO 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODALITA’ DI ATTUAZIONE.....	14
ART. 22 – DISPOSIZIONI FINALI	14

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PIANO

Le presenti Norme disciplinano le trasformazioni previste dal **Piano Attuativo Scheda AUNC Va**, nel proseguo indicato come “Piano”.

Il Piano è finalizzato alla realizzazione, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 6 del 28.01.2014, e della scheda AUNC-Va dell'Appendice 1 di un complesso produttivo..

ART. 2 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del Piano Attuativo che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni vigenti nel Comune di Sesto Fiorentino, compreso il Regolamento edilizio e quanto stabilito dalle leggi, dagli atti aventi forza di legge e dagli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché della Repubblica italiana, ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre e comunque diretta applicazione.

ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano è formato dai seguenti elaborati:

QR.1.1 - QR.1.2 - QR.1.4 - Tavola 1

QR.1.2 - Tavola 12

QR.1.3 - Tavola 2

QR.1.4 - Estratto di mappa catastale e visure catastali

QR.1.5 - Relazione Fotografica

P.2.1 - Schema di Convenzione

P.2.2 - Norme Tecniche di Attuazione

P.2.3 - Relazione Urbanistica

P.2.4 - Tavola 4

P.2.7 - Tavola 8

P.2.8 - OU.3.2 - Tavola 3

P.2.9 - Tavola 5

P.2.9 - Tavola 6

P.2.10 - Tavola 7

P.2.11 - Tavola 9

P.2.15 - Dichiarazione ENAC

P.2.15 - Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

OU.3.1 - Relazione tecnica illustrativa delle OO.UU.

OU.3.3 - Tavola 10

OU.3.5 - Computo preliminare delle OO.UU.

OU.3.6 - Analisi dei Prezzi delle OO.UU.

Rel_Fattibilità_Geologica_CEFF_Sesto_Fno_Gennaio_2018

Rel_Valutazione_Ambientale_CEFF_Gennaio_2018_firmato.p7m

ART. 4 - VALIDITÀ TEMPORALE E EFFICACIA DEL PIANO

4.1 - Il Piano ha una validità non superiore a dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

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 totale o parziale attuazione del Piano entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal 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.

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

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

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

CAPITOLO 2 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

ART. 5 - OBIETTIVI E DESTINAZIONI DEL PIANO

5.1 – Il Piano è riferito all'area posta in Sesto Fiorentino in angolo fra via della Cooperazione, via Petrosa e via Bruschi, occupata nella parte nord di via Petrosa ed in angolo con via Bruschi da un fabbricato produttivo con relativa area di pertinenza, mentre in angolo fra via della Cooperazione via Petrosa è presente un'area scoperta che si estende fino a giungere su via Buschi, su questo ultima sono presenti nell'area due piccoli edifici dismessi.

Tutta l'area di intervento presenta una superficie territoriale di mq. 20.181 circa compresa la superficie occupata dal grande fabbricato e risulta confinata da via della Cooperazione a sud, da via Petrosa ovest, da via Buschi a nord, ed est da un piccolo nucleo abitativo attestante su via Bruschi e da un fabbricato industriale con resede attestante su via della Cooperazione.

5.2 – Il Piano Attuativo è previsto con scheda AUNC-Va dell'Appendice 1 del secondo Regolamento Urbanistico (RU).

La Scheda prescrive:

- il mantenimento degli edifici produttivi esistenti, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.

- addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL complessiva di mq.5.600 ammessa all'interno del Piano Attutivato, destinabile ad attività produttive a carattere diffuso

5.3 - Il Piano prevede la suddivisione del comparto in tre lotti: due di nuova edificazione ed un terzo corrispondente al complesso produttivo esistente.

5.4 - I due lotti di nuova edificazione, entrambi con la destinazione ad attività produttive a carattere diffuso, potranno sostenere un'edificazione pari a 2.025 mq di Sul per quello posto su Via Petrosa e 3.575 mq di Sul di per quello posto su via Bruschi.

5.5 - Le opere pubbliche previste dal Piano riguardano la realizzazione di nuove urbanizzazioni e di raccordo con quelle esistenti, nello specifico:

- realizzazione un parcheggio pubblico su Via Petrosa per complessivi dodici posti auto, compreso uno per disabili;
- realizzazione di un marciapiede su via Petrosa di raccordo ed in continuità con quelli esistenti su via Bruschi e via della Cooperazione;
- sistemazione di nuovi pozzetti con caditoia per la raccolta delle acque meteoriche lungo Via Petrosa
- fresatura dell'attuale pavimentazione stradale su Via Petrosa e realizzazione del nuovo tappeto di usura;
- l'infrastruttura Telecom su Via Petrosa e potenziamento infrastruttura su Via Bruschi;
- realizzazione dell'illuminazione pubblica sul nuovo parcheggio pubblico su Via Petrosa ed all'angolo tra Via Petrosa e Via Bruschi.

5.6 - Nella trasformazione dell'area dovrà essere garantita l'omogeneità degli edifici, dei caratteri architettonici generali, nonché delle sistemazioni degli spazi aperti sia privati che pubblici.

ART. 6 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE

6.1 - Il Piano è attuato dal soggetto attuatore, sottoscrittore della convenzione o suoi aventi causa sugli immobili (terreni e fabbricati) inseriti nel perimetro del PUC così come rappresentato nella Tavola 2.4 (tav. 4);

6.1 - Il Piano prevede la suddivisione della superficie territoriale in tre lotti.

6.2 - Le previsioni edificatorie previste per ciascuno dei lotti saranno attuate mediante specifico atto abilitativo da presentare nel periodo di validità del Piano, a partire dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

6.3 - Per le opere di urbanizzazione previste dal Piano, sarà rilasciato un Permesso di Costruire, successivo all'approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune;

6.4 - La demolizione dei due edifici esistenti presenti sul lotto 2 avverrà contestualmente all'inizio dei lavori inerenti il permesso di costruire afferente tale lotto.

Parametri prescrittivi del Piano

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI

Nei limiti di validità del Piano sono consentiti gli interventi edilizi dalla ristrutturazione edilizia alla nuova edificazione, nei limiti della Sul assegnata a ciascun lotto edificatorio.

Gli elementi prescritti specifici dei parametri edilizi, sono rappresentati da:

- Altezza massima degli edifici: 10 m.
- Rapporto di copertura non superiore al 60%.
- Collocazione e tipologia: Edifici a capannone o in linea, aventi i fronti principali in allineamento con la viabilità esistente, salvo motivate esigenze di organizzazione degli spazi
- Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali.
- Mantenimento a verde privato con alberature, di fasce verdi lungo via della Cooperazione, via Petrosa e via Bruschi, in particolare a protezione delle abitazioni esistenti in via Bruschi.

Quali ulteriori obblighi è prevista la verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

7.1 - Tolleranze.

Piccole variazioni della superficie territoriale, fondiaria nonché delle superfici relative alle opere pubbliche e private, sono comunque ammesse nella percentuale massima dell'2% (due per cento) in considerazione di eventuali problematiche legate alle pratiche di frazionamento e di superficie catastale, senza che questo determini variante al Piano.

7.2 – Unità immobiliari.

All'interno dei due lotti il numero massimo di unità immobiliari per attività produttive a carattere diffuso è consentito in numero di sei per lotto 3 su via Petrosa e in numero di otto per il lotto 2 su via Bruschi.

7.3 – Superfici permeabili

La superficie drenante dovrà rispettare la quantità minima di Legge, pari al 25% della Superficie Fondiaria dei tre lotti e secondo quanto prescritto dall'art. 28 del D.P.G.R n. 64/2013.

I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e meccanizzata, ai sensi dell'art. 17 del DPGR 2R/2007, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

ART. 8 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Il Piano disciplina, per i singoli lotti, gli interventi ammissibili precisando obiettivi e contenuti dei progetti edilizi che dovranno essere presentati per il rilascio dei titoli abilitativi

8.1 – Parametri e utilizzazioni

La nuova edificazione all'interno dei Lotti 2 e 3 dovrà rispettare il seguente dimensionamento massimo e le relative destinazioni funzionali compatibili.

LOTTO 1 – via Petrosa angolo via Bruschi

- superficie lotto = mq. 5.511
- S.U.L. esistente = mq. 2.630 (*edificio esistente*)
- attività produttive in senso stretto

LOTTO 2 – via Bruschi

- superficie lotto = mq. 8.254
- S.U.L. prevista = mq. 3.575
- altezza massima ml.10,00
- attività produttive a carattere diffuso, escluso attività ricettive

LOTTO 3 – via Petrosa

- superficie lotto = mq. 5.788
- S.U.L. prevista = mq. 2.025
- altezza massima ml.10,00
- attività produttive a carattere diffuso, escluso attività ricettive

8.2 - Variazioni consentite.

Nella fase di progettazione esecutiva sarà possibile proporre per i Lotti 2 e 3:

- la modifica della quantità e della collocazione delle funzioni produttive a carattere diffuso, fermo restando l'obbligo del rispetto della quantità complessiva di mq. 5.600 di Sul;
- la modifica della tipologia delle funzioni relative alle attività produttive a carattere diffuso indicate nella tabella di cui al precedente punto 8.1 con il rispetto degli standards urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico e necessari al tipo di destinazione attribuita in sede di permesso di costruire;
- una variazione o trasferimento della quantità di SUL fra il Lotto 2 al Lotto 3 nel rispetto dei parametri urbanistici (rapporto di copertura minore del 60% e rapporto di permeabilità del 25%) a modifica di quelle riportate nella tabella di cui al precedente punto 8.1, a condizione che sia rispettato lo standard di parcheggio previsto nelle presenti Norme.

All'uopo dovrà essere predisposta ed allegata a ciascuno atto abilitativo edilizio, una tavola che illustri le variazioni proposte e dimostri che la somma delle quantità e delle singole destinazioni d'uso non eccedano la quantità delle superfici totali e/o parziali per ciascuna funzione riportate al precedente punto 8.1.

8.3 - Categorie di intervento.

Fermo restando quanto previsto dal vigente Regolamento urbanistico e il vigente Regolamento edilizio, per ciascun lotto sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

Lotto 1:

mantenimento degli edifici produttivi esistenti con la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, sono ammesse opere edilizie di ristrutturazione associate ad opere di parziale demolizione ed ampliamento della SUL all'interno dell'attuale volume; frazionamento in più unità immobiliari; opere di manutenzione straordinaria. Tali interventi dovranno mantenere un unico complesso edificato pur suddiviso in più unità immobiliari, salvo l'intervento rientrante nella sostituzione edilizia.

Lotti 2 e 3:

in tali lotti è consentita la nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di cui alla tabella riportata al precedente punto 8.1. ed a quanto previsto al precedente punto 8.2

8.4 - Norme prescrittive per la progettazione edilizia.

Oltre a quanto stabilito nei precedenti articoli 7 ed 8, relativamente agli elementi prescrittivi del Piano per la sua attuazione e alla documentazione di progetto allegata al Piano, è stabilito che possiede valore prescrittivo:

- quanto contenuto nella Tavola P.2.4 (tav. 4) fermo restando che la posizione dei futuri fabbricati dovrà essere ricompresa all'interno del perimetro denominato "Perimetro per il possibile posizionamento dell'edificio";
- la realizzazione di aree a verde privato con alberature individuate in angolo fra via della Cooperazione e via Petrosa e lungo il confine con le abitazioni esistenti su via Bruschi;
- quanto descritto al capitolo 4 della Relazione di Valutazione Ambientale.

La restante documentazione di progetto ha valore dimostrativo della fattibilità dell'intervento ed orientativo sotto il profilo compositivo per la successiva progettazione esecutiva.

ART. 9 - PROFILI DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI E LIMITI EDIFICABILI

9.1 - I profili di massimo ingombro dei lotti 2 e 3, raffigurate in restituzione planimetrica nella Tavola 2.4 (tav. 4) e altimetrica nella Tavola 2.10 (tav. 7) , intendono individuare la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale sarà possibile collocare la concentrazione delle superfici e dei volumi nel rispetto delle quantità dimensionali previste dal Piano.

La posizione degli edifici costruiti entro i limiti di cui sopra, dovrà comunque garantire il rispetto delle norme vigenti relative alle distanze tra fronti finestrati ed il rispetto della legge antisismica.

ART. 10 - QUOTE DI RIFERIMENTO E ALTEZZE MASSIME FABBRICATI

10.1 - Per i lotti sono individuate nella Tavola 2.10 (tav. 7) le quote altimetriche che individuano i piani artificiali conseguenti alla sistemazione dell'area.

10.2 - La quota urbanistica di riferimento dei nuovi fabbricati nel Lotto 2 è pari a ml. 49,70 s.l.m., riferita agli accessi carrabili, mentre nel Lotto 3 è pari a ml.50,80 riferita all'accesso carrabile e ciascun fabbricato adotterà un franco di cm. 30 corrispondente alla quota di sicurezza idraulica. Tali quote potranno subire delle

variazioni di tipo relativo, dipendenti dalle quote esecutive delle opere di urbanizzazione di nuova realizzazione e/o di raccordo con quelle esistenti.

10.3 - Per ogni lotto dovranno essere indicate, nella richiesta di permesso a costruire, le quote di riferimento correlate alle quote delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai lotti stessi.

10.4 - L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione è di ml 10,00 riferita alla quota urbanistica di cui ai precedenti commi 10.2 e la linea di gronda; assumendo come riferimento in sommità la linea di intersezione del piano di intradosso della copertura con i fronti dell'edificio.

Parametri morfologici del Piano-AREE PRIVATE

Art. 11 - Tipologie edilizie e caratteri morfologici del progetto architettonico

11.1 - I progetti edilizi dovranno assumere caratteri tipologici unitari per la superficie edificabile di ciascun lotto. Per armonizzare e garantire unità e coerenza dell'immagine architettonica dell'intervento verranno assunte delle caratteristiche normative comuni riportate nel presente articolo.

11.2 - Il progettista dovrà attenersi alle soluzioni prescrittive del Piano.

11.3 - La tipologia edilizia dei fabbricati dovrà essere a capannone o in linea.

11.4 - I parcheggi per la sosta stanziale saranno dimensionati secondo le quantità minime previste dalla 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quelli per la sosta di relazione dall'art. 73 delle Norme Generali del R.U.

Le dotazioni previste saranno ubicate in superficie all'interno dei lotti edificatori.

Quanto riportato nella tav. P.2.9 assume un valore indicativo e non prescrittivo in quanto finalizzate a dimostrare la possibilità di reperire le dotazioni di parcheggio richieste, in ipotesi di dimensionamento massimo e con funzioni commerciali limitati agli esercizi di vicinato.

11.5 - Le superfici esterne di finitura dovranno avere una colorazione tenue e, qualora posseggano superfici riflettenti, le stesse non dovranno produrre fenomeni di abbagliamento. Nel caso di totale opera di ristrutturazione dell'esistente fabbricato o nel caso di totale modifica delle facciate, si dovrà aver cura di usare materiali o finiture e/o sovrastrutture capaci di garantire un certa unità e coerenza architettonica con i nuovi edifici realizzati.

11.6 - Gli infissi saranno in genere di metallo verniciato o elettrocolorato con colori che si armonizzano con la tipologia cromatica delle facciate e con vetro termico di sicurezza. Gli elementi installati dovranno essere realizzati in conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e isolamento acustico.

11.7 - Gli accessi alle singole unità immobiliari, che avverranno dalla pubblica via e indicati nella tav. 4, dovranno rispettare la normativa dettata dal vigente Codice della Strada.

11.8 Le coperture saranno di tipo piano o semipiano in elementi prefabbricati in cemento precompresso, costituite dai materiali più idonei a seconda delle luci da coprire e delle attività da insediare; si potranno anche utilizzare coperture in struttura in legno lamellare e comunque conformi alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e isolamento acustico.

La conformazione delle coperture e la finitura superficiale delle medesime dovranno essere tali da garantire un impatto ambientale compatibile con il contesto.

Sulle coperture è ammessa la realizzazione di lucernari, di finestre a shed o di altre aperture necessarie a garantire l'illuminazione ed aerazione dei locali produttivi sottostanti.

E' ammessa la posa sulla copertura di elementi tecnologici quali pannelli per il fabbisogno di produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici. In ambito di permesso a costruire dovranno essere comunque proposte soluzioni che garantiscano la maggiore integrazione possibile di tali pannelli, rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio. La collocazione di pannelli solari o fotovoltaici con superfici riflettenti sarà subordinata alla verifica relativa alla sua potenziale pericolosità per la navigazione aerea.

ART. 12 - SISTEMAZIONI ESTERNE DEGLI SPAZI PRIVATI E CONDOMINIALI

12.1 - I titoli abilitativi dei progetti edilizi dovranno comprendere la descrizione delle sistemazioni esterne, degli spazi privati e condominiali, e dovranno definire le caratteristiche degli spazi scoperti pertinentziali degli edifici. In particolare si dovrà fare riferimento:

- alla scelta e al posizionamento delle essenze vegetali;
- alla sistemazione della viabilità , dei parcheggi e delle pavimentazioni;
- agli impianti di illuminazione;
- alla cartellonistica e alle insegne;
- alle recinzioni ed accessi carrabili e pedonali.

Le sistemazioni delle aree private e condominiali saranno progettate in modo da conseguire risultati omogenei e coerenti tra loro e il tutto dovrà essere indicato nei singoli progetti edilizi perché le soluzioni proposte possano essere valutate in fase di approvazione.

12.2 – Gli accessi carrabili al lotto 1 avverranno direttamente da via Petrosa tramite un accesso carrabile posto a ridosso del muro di confine dell'area di pertinenza dell'esistente fabbricato, un accesso attestante su via Petrosa che si innesta in una corte interna e un accesso carrabile posizionato sulla parte nord del lotto.

L'accesso al lotto 2 avverrà tramite due passi carrabili, ambedue posti su via Bruschi, di cui uno ubicato quasi al centro del fronte lotto e l'altro posto nelle vicinanze del nucleo abitativo esistente.

L'accesso al lotto 3 avverrà da via Petrosa tramite un accesso carrabile posto a ridosso del muro di confine dell'area di pertinenza dell'esistente fabbricato individuato nel lotto 1.

Nell'area di pertinenza del lotto 3 e con accesso da via Petrosa potrà essere previsto il passaggio di mezzi e persone per poter accedere all'edificio confinante di altra proprietà.

12.3 - Dovranno essere impiegate essenze autoctone o naturalizzate da molto tempo, comunque conformi al vigente regolamento delle aree verdi, collocate in aiuole o in spazi protetti da griglie, che consentano la permeabilità del suolo.

12.4 - Nei resedi esclusivi dovranno essere previsti i posti auto ad uso delle unità immobiliari a cui afferiscono; la superficie a parcheggio dovrà comunque rispettare le quantità minime prescritte.

Fatta eccezione per le zone adibite a verde, gli spazi di sosta ed i corselli carrabili potranno essere pavimentati con asfalto bituminoso drenante o con preformati di cemento in elementi autobloccanti.

12.5 - L'illuminazione dovrà essere realizzata con elementi posti ai lati dei resedi privati, su adeguato sostegno e corpo illuminante idoneo ad illuminare sia le carreggiate che i parcheggi; si potrà ubicare i corpi illuminanti anche nelle partialte dei prospetti del fabbricati ma senza che i fasci luminosi possano essere di disturbo al passaggio di veicoli e persone lungo le viabilità pubbliche.

12.6 - I cartelli e le insegne pubblicitarie di ogni unità immobiliare dovranno essere posizionati sulla parete verticale di ogni edificio come risulterà dai grafici esemplificativi allegati al permesso a costruire. Potranno essere realizzati e posizionati cartelli pubblicitari riguardanti ogni singola unità immobiliare necessari a individuare ogni singola azienda, anche del tipo a "totem", all'interno dei resedi privati.

12.7 - Le parti private a confine con la viabilità pubblica, potranno essere recintate con muretto e ringhiera, dotate di cancelli pedonali e carrabili, realizzati con profilati strutturali in acciaio o alluminio elettrocolorato.

I resedi tra le singole unità immobiliari potranno essere delimitati con recinzioni costituite da muretto e ringhiera di finitura analoga alle precedenti a condizione che per ciascuna unità immobiliare sia garantita la quantità minima di parcheggio privato prevista dalle norme vigenti in materia.

Per le caratteristiche delle recinzioni, altezze, quote di riferimento a terra si farà riferimento a quanto stabilito dal Regolamento edilizio comunale.

ART. 13 - SERVIZI TECNOLOGICI ED ALTRI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

13.1 - I manufatti per gli impianti tecnici relativi alle reti dei pubblici servizi, sia per uso esclusivo dei nuovi insediamenti, sia da cedere in proprietà agli enti erogatori dei servizi, non sono conteggiati ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda.

Tali manufatti devono essere predisposti nel rispetto delle normative di sicurezza degli enti erogatori. Dovranno essere opportunamente inseriti, all'interno delle superficie fondiaria ad eccezione delle cabine Enel che potranno essere collocate anche all'esterno.

13.2 - Gli armadietti per allacciamenti alle reti dei pubblici servizi devono essere alloggiati in apposite nicchie, accessibili dalla viabilità condominiale, muniti di idoneo apparato per la misurazione dei consumi da installare alla minore distanza dalle unità immobiliari a cui afferiscono e in accordo con le disposizioni dell'ente gestore del servizio.

13.3 - Gli impianti di depurazione, tecnologici o connessi alla sicurezza, dovranno essere previsti al momento della presentazione del permesso di costruire, in corso dei lavori o successivamente, e in ogni caso, previa idonea procedura da richiedere all'ente competente oltre all'acquisizione di eventuali pareri e nulla-osta.

Detti impianti, potranno essere installati nei resedi privati o condominiali, dovranno essere adeguatamente schermati e inseriti nel progetto edilizio ed essere valutati ed approvati dalle competenti commissioni.

ART. 14 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE – RETE FOGNARIA - RETE IDRICA

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire tramite impianti di depurazione biologica e reti realizzati in conformità delle norme del “Regolamento del Servizio Idrico Integrato” vigente nell’ATO n° 3 e in base a quanto previsto dal D. Lgs. N. 152 del 03/04/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli impianti di depurazione di ogni unità immobiliare, quali fosse biologiche e pozzetti sgrassatori, dovranno essere collocati all’interno delle aree private o condominiali.

ART.15 - RISPARMIO ENERGETICO - RISPARMIO IDRICO

15.1 - L'insediamento produttivo deve essere orientato al risparmio energetico ed all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Si devono adottare tecnologie pulite per l'abbattimento delle emissioni utilizzando, preferenzialmente, le migliori tecnologie possibili in base ai costi ed ai benefici ottenibili. Le soluzioni dovranno essere realizzate in conformità con le specifiche indicazioni riportate nel Regolamento Edilizio comunale e nella Legge n.10 del 9 Gennaio 1991.

15.2 – Nella fase di progettazione esecutiva dei singoli lotti dovrà essere specificata l'entità dei prelievi idrici a fini produttivi determinata dall'attività svolta, per valutare l'ammissibilità dei carichi addotti sulle fonti di approvvigionamento.

15.3 – Ai fini della tutela della risorsa idrica, dovranno essere realizzate apposite cisterne per il recupero di acque meteoriche, mediante l'esecuzione di una rete duale a servizio delle unità immobiliari, per scopi irrigui o per la sostituzione/integrazione dell'alimentazione da acquedotto pubblico.

Il dimensionamento delle cisterne sarà specificato e verificato in sede di progettazione esecutiva dei lotti in base alla superficie coperta realizzata.

15.4 - Il progetto in fase esecutiva dovrà prevedere specifiche misure per la riduzione dei prelievi idrici e per la eliminazione degli sprechi, con particolare riferimento alla possibilità di utilizzare acque di ricircolo, oppure acque reflue depurate e/o non depurate, nonché le misure adottabili quali: contatori differenziati per il consumo dell'acqua in ogni singola unità immobiliare, erogazione differenziata, limitatore di flusso degli scarichi, miscelatori aria/acqua frangi getto.

ART. 16 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO - INQUINAMENTO ACUSTICO

16.1 – In base a quanto riportato nella carta dei “Vincoli relativi a reti e impianti tecnologici – Tav. 2” del Regolamento Urbanistico, i fabbricati risulteranno ubicati ad una distanza superiore a 100,00 ml. dalle linee elettriche esistenti.

16.2 – Le attività produttive che verranno ospitate nei fabbricati in progetto non comporteranno emissioni acustiche superiori ai limiti previsti per la classe IV, come specificato nel Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

ART. 17 - MISURE INERENTI A RIDURRE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE, ARCHITETTURA SOSTENIBILE.

17.1 - Nella fase di progettazione relativa agli edifici dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti necessari al rispetto dei livelli dirisparmio energetico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive nei limiti stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia sostenibile.

17.2 - In sede di rilascio degli atti abilitativi di ciascun lotto dovrà essere dimostrato che, in relazione alla possibilità di dispersione garantita dai parametri meteorologici, le unità produttive non ospiteranno attività che comportano emissioni inquinanti in atmosfera né attività ricadenti tra quelle elencate nell'art. 76 delle Norme Generali del Regolamento Urbanistico.

ART. 18 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.

18.1 - 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.

18.2 - I singoli interventi previsti dal Piano devono rispettare le caratteristiche progettuali volte alla eliminazione delle barriere architettoniche, 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.

ART. 19 - BONIFICA DELL'AREA - RIUSO DELLE TERRE DI SCAVO.

19.1 - Non sono da prevedere interventi di bonifica dell'area in quanto non precedentemente soggetta ad attività inquinanti e non inserita nel piano dei siti da bonificare della Regione. Per quanto riguarda le terre di scavo dei bacini di contenimento con riferimento all'art. 1 del D. Lgs. 4/2008, considerata la provenienza dalla stessa area d'intervento, anch'esse non rientrano fra i siti contaminati censiti dalla Regione Toscana.

La Relazione di sintesi del piano di caratterizzazione volto a definire le matrici ambientali ed il loro rapporto con i limiti previsti dal D.Lgs n.152/2006, effettuata sul prelievo di 20 campioni di terreno dal sottosuolo, ha evidenziato concentrazioni inferiori ai limiti previsti dal Decreto Legislativo.

19.2 - Le terre per essere svincolate dal regime dei rifiuti, dovranno rispettare gli artt. 185 e 186 del T.U.LL.AA. (così come integrato da L. 28.02.2009, n.2 e D.lgs. 16.01.2008, n.4). Qualora tutte le condizioni non fossero rispettate le terre potranno ugualmente essere utilizzate in loco, ma con la procedura dei rifiuti, previa autorizzazione ai sensi degli artt. 208 o 216 del R.U.LL.AA..

ART. 20 – ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI

Salvaguardie geologiche, idrogeologiche e idrauliche

20.1 – Aspetti geotecnici.

Per la progettazione definitiva si dovrà fare riferimento alla relazione geologica di fattibilità allegata al Piano, contenente le indagini di approfondimento necessarie alla progettazione definitiva. Ulteriori approfondimenti saranno a discrezione del Progettista qualora si delineassero particolari esigenze progettuali.

20.2 – Opere di mitigazione del rischio idraulico.

La messa in sicurezza dell'area prevede di adottare un franco di 0,30 metri lineari, assumendo come riferimento la quota più alta tra quella del marciapiede e quella del centro strada.

Parametri morfologici del Piano-AREE PUBBLICHE

ART. 21 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

21.1 - Le opere di urbanizzazione, rappresentate nella Tavola O.U. 3.3 (tav. 10) , e Tavola P.2.8 O.U. 3.2 (TAV. 3) costituiscono l'urbanizzazione primaria, la cui modalità realizzativa e di gestione è stabilita nella convenzione urbanistica del Piano.

Le stesse hanno natura di opere pubbliche e/o d'interesse pubblico necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, autonomamente realizzabili per stralci funzionali anche se comunque quota parte del progetto complessivo.

21.2 La convenzione urbanistica sottoscritta contiene le obbligazioni da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i contenuti e la modalità di approvazione del progetto esecutivo, le verifiche e collaudi nonché l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate;

21.3 le opere di urbanizzazione previste dal Piano, saranno realizzate direttamente dal Soggetto attuatore, in applicazione del comma 2 bis all'Art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) preso atto che l'importo delle opere di urbanizzazione, dedotto dal relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica, risulta inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 (soglie di rilevanza comunitaria) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Il soggetto attuatore richiederà al Comune lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191 comma 11 della L.R. n. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria,

21.4 Le opere di urbanizzazione saranno definite da un unico progetto di contenuto esecutivo che darà luogo ad un Permesso a Costruire, prorogabile entro i termini di validità del Piano.

La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle procedure previste dal Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i..

21.5 – Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà prevedere gli adeguamenti necessari rispetto a quanto riportato nelle Tavole allegate al Piano, relativamente ai tracciati stradali e alla disposizione delle aree pubbliche dovuti ad esigenze funzionali e connesse al rispetto del Codice della Strada, senza che questo determini variante al Piano.

21.6– Il progetto esecutivo dovrà contenere tutti gli elementi utili a identificare le caratteristiche costruttive delle nuove opere pubbliche, ivi compreso le pavimentazioni dei marciapiedi, mentre i parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazione in autobloccanti di cemento.

21.7 – Sono comprese nel progetto esecutivo le opere di realizzazione dei sottoservizi a rete dei quali sarà specificato lo sviluppo e le modalità di

allacciamento alle reti esistenti, comprese le opere da eseguire al di fuori del perimetro di intervento del Piano.

21.8 - L'agibilità degli edifici di progetto è vincolata all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dal Piano da parte dell'Amministrazione Comunale.

CAPITOLO 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 22 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nella documentazione del Piano 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 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.

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.

La convenzione disciplina altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e del monitoraggio degli effetti indotti dall'opera di trasformazione.