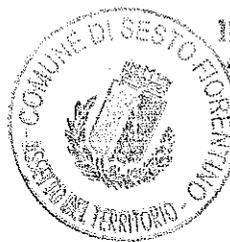
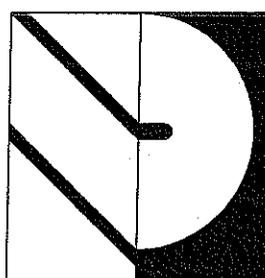


TAV. N° **N1**

"E"  
ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N. .... del .....



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
ASSETTO DEL TERRITORIO  
Arch. Graziella Beni



STUDIO TECNICO

**PIANO DI RECUPERO AREA EX LONGINOTTI  
E CONTESTUALE VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

OGGETTO

PROPRIETA' **DONATELLO R.E. S.r.l.**

UBICAZIONE **Via Provinciale Lucchese n° 201 – SESTO FIORENTINO**

Emissione	Marchi Longinotti\Piano attuativo\Sesto P. attuativo\Profili reg.	DATA	Luglio 2010	DIS.	an.
Rev.	Marchi Longinotti\Piano attuativo\Settimo P. attuativo\Profili reg.		30 Novembre 2010		an.
	sostituzione Marzo 2011		4 marzo 2011		

TITOLO DISEGNO **NORMATIVA**  
**Norme tecniche di attuazione**  
**(modificata a seguito delle osservazioni)**

SCALA

PROGETTISTA \_\_\_\_\_ PROPRIETA' \_\_\_\_\_

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
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.....	4
<b>CAPITOLO 2 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI EDIFICABILITA’ .....</b>	<b>5</b>
Art. 5 - Obiettivi e destinazioni del Piano .....	5
Art. 6 - Modalità d’attuazione .....	6
<b>Parametri prescrittivi del Piano .....</b>	<b>6</b>
Art. 7 - Parametri urbanistici .....	6
Art. 8 - Disciplina degli interventi.....	8
Art. 9 - Profili di massimo ingombro degli edifici e limiti edificabili.....	12
Art. 10 - Quote di riferimento e altezze massime fabbricati .....	12
<b>Parametri morfologici del Piano-AREE PRIVATE .....</b>	<b>13</b>
Art. 11 - Tipologie edilizie e caratteri morfologici del progetto architettonico ..	13
Art. 12 - Opere di urbanizzazione private.....	15
Art. 13 - Sistemazioni esterne degli spazi privati e condominiali .....	15
Art. 14 - Servizi tecnologici ed altri servizi di interesse collettivo .....	17
Art. 15 - Impianti di smaltimento acque reflue – Rete fognaria - Rete idrica ....	17
Art. 16 - Risparmio energetico - Risparmio idrico .....	18
Art. 17 - Inquinamento elettromagnetico - Inquinamento acustico.....	19
Art. 18 - Misure inerenti a ridurre gli effetti negativi sull’ambiente, architettura sostenibile. ....	20
Art. 19 - Barriere architettoniche. ....	20
Art. 20 - Bonifica dell’area – Riutilizzo delle terre di scavo.....	20
<b>Aspetti paesistici.....</b>	<b>21</b>
Art. 21 - Vincolo paesaggistico .....	21
<b>Aspetti geologici e idraulici .....</b>	<b>21</b>
Art. 22 - Salvaguardie geologiche, idrogeologiche e idrauliche.....	21
<b>Parametri morfologici del Piano-AREE PUBBLICHE.....</b>	<b>22</b>
Art. 23 - Opere di Urbanizzazione pubbliche .....	22
<b>CAPITOLO 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODALITA’ DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>24</b>
Art. 24 - Convenzione .....	24

## **CAPITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano**

Le presenti Norme disciplinano le trasformazioni previste dal “Piano di Recupero” nell’Area ex Longinotti e che per semplicità verrà di seguito indicato come “Piano”.

Il Piano è finalizzato alla realizzazione, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 71 del 12.12.2006, di un insediamento a carattere produttivo.

### **Art. 2 - Rinvio ad altre disposizioni**

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 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:

#### **R RUC**

R1	RUC ADEGUAMENTO DEL PERIMETRO DELL’AMBITO (su cartografia CTR)	1/2000
R2	RUC STRALCIO TAV. 1 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO ADEGUAMENTO DEL PERIMETRO DELL’AMBITO	1/2000
R3	RUC STRALCIO NORME GENERALI	
R4	RUC SCHEDE DI PERICOLOSITA’ E FATTIBILITA’	

**D DOCUMENTAZIONE**

D1	DOCUMENTAZIONE RELAZIONE GENERALE	
D2	DOCUMENTAZIONE RELAZIONE CATASTALE, ESTRATTO N.C.T. E VISURE	
D3	DOCUMENTAZIONE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
D4.1	DOCUMENTAZIONE RELAZIONE SUGLI ASPETTI AMBIENTALI	
D4.2	DOCUMENTAZIONE PROGRAMMA DI MONITORAGGIO	
D5	DOCUMENTAZIONE RELAZIONE GEOLOGICA E IDRAULICA	
D6	DOCUMENTAZIONE DIMOSTRAZIONE AREE PRIVATE E PUBBLICHE	1/1000
D7	DOCUMENTAZIONE VERIFICA AREE PERMEABILI	1/1000
D8	DOCUMENTAZIONE VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI: P. INTERRATO e P. TERRA	1/1000

**Q QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

Q1	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO RILIEVO PLANIALTIMETRICO	1/1000
Q2	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO PROFILI ALTIMETRICI	1/1000
Q3	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INFRASTRUTTURE A RETE	1/2000
Q4	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO SUPERFICIE TERRITORIALE	1/1000
Q5	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO TAVOLA DEI VINCOLI	1/1000

**A ATTUALE**

A1	ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE P.R.-N.C.T. E PIANO PARTICELLARE	
A2	ATTUALE PIANTE PIANI TERRA e PRIMO	1/1000

**N      NORMATIVA**

N1	NORMATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
N2	NORMATIVA VOLUMI ESISTENTI DA DEMOLIRE E RECUPERARE P. TERRA – P. PRIMO E SEZIONI	1/1000
N3	NORMATIVA PARAMETRI URBANISTICI – INDIVIDUAZIONE LOTTI-UMI	1/1000
N4	NORMATIVA STANDARDS - DIMENSIONAMENTO AREE PUBBLICHE	1/1000
N5	NORMATIVA PROFILI REGOLATORI	1/1000
N6	NORMATIVA SCHEMA DI CONVENZIONE	

**U      OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE**

U1	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA	
U2	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE PLANIMETRIA GENERALE	1/1000
U3	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE DISTINTA AREE PUBBLICHE	1/1000
U4	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE PLANIMETRIA DEGLI IMPIANTI A RETE	1/1000
U5	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE GEOMETRIA DELLA CIRCOLAZIONE – SEZIONI STRADALI	1/1000/100
U6	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE STIMA SOMMARIA	

**Gli elaborati N1 – N2 – N3 – N4 – N5 assumono valore prescrittivo, tutti gli altri hanno valore dimostrativo della fattibilità dell’intervento ed orientativo sotto il profilo compositivo per la successiva progettazione esecutiva:**

**Art. 4 - Validità temporale e efficacia del Piano**

**4.1** - Il Piano ha validità decennale a decorrere dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, per i fabbricati esistenti e di nuova realizzazione,

sono consentiti gli interventi ammessi dalla normativa vigente al momento della loro esecuzione.

**4.2** - Le disposizioni del Piano sono vincolanti per qualsiasi soggetto attuatore il cui rispetto 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 sul lato sud di Via Lucchese, occupata da fabbricati produttivi in parte dismessi e confinante a sud con l’Autostrada A1, ad est con il Canale delle acque basse e ad ovest con il Colatore sinistro, il tutto per una superficie territoriale stimata di circa mq. 104.220.

**5.2** – Il Piano prevede la realizzazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq. 49.000, così ripartita:

- a) recupero di una parte dei volumi esistenti per una SUL di mq. 12.956;
- b) nuova edificazione per una SUL di mq. 36.044.

**5.3** – La SUL complessiva ammessa all’interno del Piano sarà adibita per attività produttive a carattere diffuso fino a mq. 14.700 e per attività produttive in senso stretto fino a mq. 34.300, di cui non meno di 15.000 mq. di SUL da destinare alle utilizzazioni di tipo a) e b) così come dettagliate al successivo art. 8.1.

**5.4** – Le opere di urbanizzazione previste dal Piano sono così suddivise:

a) opere pubbliche da cedere al Comune:

- \* realizzazione di nuova viabilità all’interno del Piano;
- \* formazione aree di sosta distribuite a margine dei nuovi manufatti edilizi;
- \* sistemazione aree adibite a verde pubblico;
- \* realizzazione isola ecologica.

b) opere pubbliche da cedere al Demanio Regionale:

- \* riapertura Colatore sinistro ora tombinato;

c) opere private:

- \* formazione di due bacini di auto contenimento per mitigare il rischio idraulico;
- \* sistemazione aree verdi di rispetto stradale e corsi d’acqua;
- \* viabilità privata interna al lotto C di cui al successivo art. 8.1.

**5.5** – 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**

Il Piano è attuato dai proprietari degli immobili (terreni e fabbricati) inseriti nel perimetro del Piano così come rappresentato nella Tav. N3.

**6.1** Il Piano prevede la suddivisione della superficie territoriale (Tav. N3) in:

**6.1.1** Aree private costituite da:

- ❖ tre lotti, denominati “A”-“B”-“C”, all’interno dei quali sono state individuate quattro Unità Minime d’Intervento denominate “U.M.I. 1”, “U.M.I. 2”, “U.M.I. 3” e “U.M.I. 4”;
- ❖ opere di urbanizzazione cui al successivo art. 12.

**6.1.2** Opere di urbanizzazione pubbliche di cui al successivo art. 23.

**6.2** Le previsioni edificatorie previste per ciascuna U.M.I. saranno attuate mediante specifico permesso a costruire da richiedere nel periodo di validità del Piano, dopo la sua definitiva approvazione e comunque dopo e/o contestualmente al permesso a costruire delle opere di urbanizzazione pubbliche.

**6.3** Per le opere di urbanizzazione private, da ricomprendere in un progetto unico, sarà rilasciato un permesso a costruire, prima e/o contestualmente alla richiesta del permesso a costruire relativo alla prima U.M.I..

## **Parametri prescrittivi del Piano**

### **Art. 7 - Parametri urbanistici**

Nei limiti di validità del Piano, è consentito il recupero e la nuova edificazione secondo i seguenti parametri urbanistici generali:

<b>Parametri Urbanistici del Piano</b>			
<i>Superficie Territoriale</i>	mq. 104.220,00		
<i>Att. Prod. a carattere diffuso</i>	mq. 14.700		
<i>Attività Produttiva in Senso Stretto</i>	mq. 34.300	mq. 15.000 minimo	mq. 6.000 (a)
			mq. 9.000 (b)
		mq. 19.300 massimo	
<i>Sup. Utile lorda totale produttiva</i>	mq. 49.000		
<i>Rapporto di copertura max</i>	50,00% (1)		
<i>Altezza massima</i>	ml. 14,00		
<i>Tipologia</i>	capannone		
<i>Verde pubblico</i>	mq. 7.150,00		
<i>Parcheggio pubblico</i>	mq. 5.250,00		
<i>Superficie permeabile</i>	≥ S.F. x 0,25		
<i>Parcheggio di sosta stanziale (L. 122/1989)</i>	≥ 10% volume urbanistico		
<i>Parcheggi sosta di relazione (art. 73 Norme Generali del R.U.)</i>	≥ 20% SUL dell'attività produttiva a carattere diffuso (riferita alla tipologia j – uffici/studi professionali di cui all'art. 71.4 delle Norme generali del R.U.)		
(a) attività produttive agro-industriali			
(b) attività manifatturiere artigianali e industriali, di produzione di beni			
<i>(1) il rispetto del 50% di copertura massimo è verificato facendo riferimento alla superficie fondiaria dei lotti, considerata nel suo dato complessivo</i>			

### **7.1 - Tolleranze.**

Piccole variazioni della superficie territoriale, fondiaria nonché delle superfici relative alle oo.uu. pubbliche e private, sono comunque ammesse nella percentuale massima dell'1% 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 delle varie U.M.I. il numero massimo di unità immobiliari consentito è pari a n° 40 per le attività produttive in senso stretto e di n° 50 per attività produttive a carattere diffuso.

### **7.3 - Superfici permeabili**

La superficie drenante dovrà rispettare la quantità minima di Legge, pari al 25% della *Superficie Fondiaria complessiva* (\*) del Piano. *Il soddisfacimento del requisito minimo di permeabilità del solo lotto A, in quanto riferito ad edificio esistente, potrà essere assicurato ricorrendo anche a sistemi di auto-contenimento o di ritenzione temporanea, ad integrazione delle superfici permeabili ivi reperibili, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:*

- *sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;*
- *non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;*
- *non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. “*

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 le singole U.M.I. e per i relativi lotti, gli interventi ammissibili precisando obiettivi e contenuti dei progetti edilizi che dovranno essere presentati per il rilascio dei permessi a costruire.

### **8.1 - Parametri e utilizzazioni delle U.M.I.**

L'edificazione all'interno delle varie U.M.I. dovrà rispettare le prescrizioni impartite dalla tabella di seguito riportata, con le varianti ammesse dall'art. 8.2.

PIANO DI RECUPERO AREA EX LONGINOTTI										
LOTTI	U.M.I.	S.U.L. PRODUTTIVA								
		S.U.L.	UTILIZZAZIONI	ESISTENTE			NUOVA EDIFICAZIONE			
				SENSO STRETTO			SENSO STRETTO		CARATTERE DIFFUSO	
				P.T.			P.T.	P.1°	P.T.	P.1°
		mq		mq			mq	mq	mq	mq
A	1	7.468	a		6.000					
				1.468						
2	2	5.488	b			5.000				
				488						
B	3	13.088	b				4.000			
								2.544	6.544	
C	4	22.956	i					8.256		4.080
TOTALE PARZIALE										4.330
				1.956	6.000	5.000	4.000	10.800	6.544	14.700
TOTALE COMPLESSIVO				15.000						
				34.300			14.700			
TOTALE GENERALE		49.000		49.000						
Tipologia a	attività artigianali di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;									
Tipologia b	attività artigianali di servizio;									
Tipologia e	attività commerciali al dettaglio, svolte in esercizi di vicinato, per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari, o entrambi, su area privata con superficie di vendita non superiore a 250 mq;									
Tipologia i	attività di erogazione di servizi.									

### 8.2 – Variazioni consentite.

Nella fase di progettazione esecutiva sarà possibile proporre per:

A) le U.M.I. 1-2-3-4:

- la modifica della quantità e della collocazione delle funzioni produttive in senso stretto di tipologia a) e b), fermo restando l’obbligo del rispetto della quantità complessiva non inferiore a mq. 15.000;

- la modifica della tipologia delle funzioni relative alle attività produttive a carattere diffuso indicate nella tabella di cui al precedente punto 8.1 nel rispetto degli standards di parcheggio di relazione richiesto dall’art. 73 delle Norme generali del R.U.;

B) le U.M.I. 1-2:

- un incremento della quantità di SUL complessiva di ciascuna di esse, prevista nella tabella di cui al precedente punto 8.1, nella misura massima del 10% di quella esistente, attraverso il trasferimento della SUL prevista nelle U.M.I. 3 e 4, a condizione che sia rispettato lo standard di parcheggio previsto nelle presenti Norme.
- *una modifica del rapporto di copertura potrà essere apportata solo per motivate esigenze di isolamento termico ed acustico; a tale fine non sono computabili le parti delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. La porzione di muratura extra spessore non può in ogni caso superare i 30 cm. comprensivi di eventuali intercapedini. Dovranno in ogni modo essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati e dalle strade previste da leggi e regolamenti.*

C) le U.M.I. 3-4:

- una variazione delle quantità di SUL complessiva di ciascuna di esse, prevista nella tabella di cui al precedente punto 8.1, nella misura massima del 20% in più o meno, attraverso il trasferimento da una U.M.I. all’altra/alle altre a condizione che sia rispettato lo standard di parcheggio privato previsto dalle presenti Norme.
- *nella UMI 4 la SUL ammessa potrà essere realizzata anche con la previsione di un terzo piano fuori terra (P.2°) nel rispetto comunque dell’altezza massima ammessa di ml 14,00.*

All’uopo dovrà essere predisposta ed allegata a ciascuno permesso a costruire, 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 nella tabella di cui al precedente punto 8.1.

Quanto consentito ai commi precedenti sarà comunque soggetto a valutazione di ammissibilità e compatibilità rispetto ai criteri generali da parte della Competente Commissione Edilizia Comunale.

### **8.3 - Categorie di intervento.**

Per la demolizione di edifici esistenti come rappresentato nella tav. N2 è ammessa la presentazione di apposita DIA (Denuncia di Inizio Attività).

Il Piano è articolato su tre lotti così identificati in relazione alle tipologie di intervento previste:

- Lotto “A”: ricomprende il fabbricato esistente da recuperare previa parziale demolizione;
- Lotto “B” e “C”: ricomprendono gli interventi di nuova edificazione.

Per ciascun lotto sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- Lotto “A”: per ciascuna delle due unità minime di intervento “U.M.I. 1 “ e “U.M.I. 2“ da cui è costituito il lotto, sono ammesse opere edilizie di ristrutturazione associate ad opere di parziale demolizione ed ampliamento della SUL all’interno dell’attuale volume.  
Tali interventi dovranno portare alla realizzazione di un unico complesso edificato pur mantenendo identificati e separati i volumi previsti su ciascuna U.M.I..  
Per la realizzazione degli interventi ammessi è consentito il rilascio di permessi a costruire separati, a condizione che ogni richiesta sia corredata da un progetto unitario dimostrativo delle caratteristiche morfologiche previste per l’intero fabbricato e per le aree scoperte annesse.  
Quanto permesso al punto precedente dovrà comunque essere soggetto a valutazione da parte della Competente Commissione Edilizia Comunale.
- Lotto “B” e “C”: nelle U.M.I. che costituiscono tali lotti, cioè rispettivamente la U.M.I. 3 e la U.M.I. 4, è consentita la nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di cui alla tabella riportata al precedente punto 8.1.

#### **8.4 - Norme prescrittive per la progettazione edilizia.**

La progettazione delle U.M.I. dovrà rispettare le seguenti prescrizioni normative:

- ❖ nelle U.M.I. 1 e 3, al fine di conferire un’immagine unitaria sul fronte della Via Lucchese, dovrà essere impiegata una sovrastruttura metallica o altro elemento di pregio architettonico, per connettere le due parti del complesso sul lato nord;
- ❖ nelle U.M.I. 1 e 2, per gli interventi di recupero dei volumi esistenti da mantenere, è obbligatorio l’impiego di materiali di tamponamento e finitura

esterna analoghi e/o omogenei e l’allineamento dei fronti ovest, in parallelo alla nuova viabilità di Piano;

- ❖ nella U.M.I. 4, i fronti nord dovranno essere disposti in parallelo alla viabilità prevista dal Piano, con il medesimo allineamento.

## **Art. 9 - Profili di massimo ingombro degli edifici e limiti edificabili**

**9.1** - I profili di massimo ingombro delle U.M.I., raffigurate in restituzione planimetrica e altimetrica nelle tavv. N3 – N5, 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.

**9.2** - Le tav. N3 e N5 definiscono:

- i limiti edificabili del piano;
- le distanze dai confini di ciascuna U.M.I. e della superficie fondiaria;
- i limiti di distanza dei nuovi manufatti dall’elettrodotto (linea a 380KW Tavarnuzze ÷ Calenzano n° 337), dalla sede autostradale, dal colatore sinistro e dal collettore acque basse;
- le fasce perimetrali di ciascuna U.M.I. ove sono previsti gli accessi carrabili;
- gli allineamenti obbligatori previsti.

## **Art. 10 - Quote di riferimento e altezze massime fabbricati**

**10.1** - Per ogni U.M.I. sono individuate, nella tav. N3 del Piano, le quote altimetriche che individuano i piani artificiali conseguenti alla sistemazione dell’area; tali quote sono graficizzate con il simbolo  0.00

**10.2** - La quota urbanistica di riferimento dei nuovi fabbricati (U.M.I. 3-4) è pari a **ml. 37,52** s.l.m., riferita alla mezzeria della strada pubblica adiacente ciascun fabbricato in progetto e corrisponde alla quota di sicurezza idraulica risultante dagli studi dell’Autorità di Bacino.

In funzione delle quote finali del progetto delle opere di urbanizzazione, da realizzare secondo le prescrizioni di cui successivo art. 23, tale quota potrà subire variazioni in eccesso purché approvate dalla Competente Commissione.

**10.3** - Per le U.M.I. 1 e 2 la quota urbanistica di riferimento resterà quella della viabilità esistente adiacente che è pari rispettivamente a ml 36,00 (U.M.I. 1) e ml. 36,15 (U.M.I. 2).

**10.4** - Per ogni U.M.I. dovranno essere indicate, nella richiesta di permesso a costruire, le quote di riferimento correlate alle quote delle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla U.M.I. stessa.

**10.5** - L'altezza massima è di ml 14,00, riferita alla quota di riferimento di cui ai precedenti commi 10.2, 10.3 e la linea di gronda; come linea di gronda si intende la linea di intersezione del piano di intradosso della copertura con i fronti dell'edificio.

**10.6** - L'altezza dei fabbricati esistenti di cui si prevede il mantenimento (U.M.I. 1 e 2) potrà essere incrementata fino alla quota massima di ml. 14,00, misurata con i criteri di cui al precedente art. 10.3; l'eventuale incremento di SUL sarà consentito nei limiti di quantità stabilita dalla tabella del precedente art. 8.1 per ciascuna U.M.I..

## **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; in ciascuna U.M.I. è ammessa la formazione di locali interrati per la realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva.

**11.4** - I parcheggi per la sosta stanziale e la sosta di relazione, dimensionati rispettivamente secondo le quantità minime previste dalla L. 122/1989 e dall'art. 73 delle Norme Generali del R.U. saranno ubicati in superficie all'interno dei lotti A-B-C ed entro terra nei lotti B-C.

Quanto riportato nella tav. D8 assume un valore indicativo e non prescrittivo.

**11.5** - Le facciate saranno realizzate con pannelli prefabbricati, con paramento esterno a vista o da trattare con apposito strato di finitura, od altro materiale con intonaco e pittura sovrastante. Per le facciate maggiormente esposte, sarà possibile realizzare anche schermature solari con struttura in alluminio elettrocolorato, acciaio o acciaio-laterizio.

Sarà inoltre consentita l'applicazione di pannelli grigliati esterni, realizzati in maglia metallica zincata, aventi la funzione di imprimere una forte caratterizzazione formale al nuovo insediamento.

Anche le facciate dei volumi da mantenere dovranno essere realizzate con materiali simili a quelli di nuova costruzione o impiegare finiture e/o sovrastrutture capaci di garantire unità e coerenza architettonica all'intero insediamento produttivo.

**11.6** - I portoni di accesso alle unità produttive, dovranno avere struttura in alluminio elettrocolore e pannellatura in laminato plastico, lamiera verniciata o vetro camera di sicurezza e dotati di pensiline in struttura e copertura metallica, idonea a proteggere e favorire le fasi di carico e scarico dei materiali e dei prodotti. Gli infissi delle unità immobiliari dovranno essere in alluminio elettrocolorato 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** - Le pareti esterne e quelle divisorie fra le unità immobiliari, dovranno essere realizzate con pannelli prefabbricati od altro materiale di adeguato spessore, conformi alla normativa vigente in materia di normativa sismica, risparmio energetico e isolamento acustico.

**11.8** - Gli accessi alle singole unità immobiliari, che avverranno dalla viabilità pubblica indicata nella tav. U5, dovranno rispettare la normativa dettata dal vigente Codice della Strada.

**11.9** - Le coperture dovranno essere realizzate con struttura in c.a.v.p. tipo shed o altri tipi di copertura prefabbricata o in opera conforme alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e isolamento acustico.

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.

## **Art. 12 - Opere di urbanizzazione private**

**12.1** - Per la messa in sicurezza idraulica dell'area dovranno essere formati due bacini di auto-contenimento dei maggiori deflussi, della capacità complessiva di circa 8.300 mc., realizzati con la risagomatura di un tratto del Colatore sinistro e di un tratto del Canale delle acque basse.

Tale intervento dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione ai sensi del R.D. n° 368/1904 da parte del Consorzio di Bonifica Area Fiorentina a termini dell'art. 45 della L.R. n° 34, previa acquisizione del parere della Provincia di Firenze.

**12.2** - Per rendere funzionali i due bacini di contenimento previsti, si potrà intervenire al di fuori del perimetro di intervento specificato dal Piano allo scopo di modificare alcuni tratti di sponda del collettore delle acque basse e del colatore sinistro che permetteranno la tracimazione delle acque nelle nuove casse di espansione.

Dovranno essere altresì realizzate idonee rampe in terra di salita e discesa per l'accesso alle aree golenali di progetto.

**12.3** - Le aree adibite a verde di rispetto stradale dovranno essere sistemate con piantumazioni e arredi omogenei con quelli delle aree pubbliche.

**12.4** - All'interno del lotto C è consentita la realizzazione di una viabilità privata per collegare le nuove unità immobiliari previste nella U.M.I. 4 alla maglia viaria pubblica individuata dal Piano.

**12.5** - Le suddette oo.uu. private daranno luogo ad un unico permesso a costruire, prorogabile entro i termini di validità del Piano.

## **Art. 13 - Sistemazioni esterne degli spazi privati e condominiali**

**13.1** - I permessi a costruire dei progetti edilizi dovranno comprendere la descrizione delle sistemazioni esterne, degli spazi privati e condominiali, e dovranno definire le caratteristiche degli spazi scoperti pertinenziali 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 con le caratteristiche delle soluzioni adottate per gli spazi a destinazione pubblica.

**13.2** - L'accesso carrabile alle U.M.I. 1 e 2 sarà garantito con la realizzazione di una o più rampe di collegamento fra il piazzale lato ovest attualmente disposto alla quota di 35,90 (U.M.I. 1) e di 36,00 (U.M.I. 2), e l'adiacente nuova viabilità di piano prevista alla quota 37,52, s.l.m..

**13.3** - 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.

**13.4** - Per mitigare l'impatto paesaggistico dei fronti ovest delle U.M.I. 1 e 2 e dei fronti est del fabbricato della U.M.I. 3, è prescritta la piantumazione di essenze arboree a ridosso del confine fra i piazzali privati e la nuova viabilità di progetto, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente punto 12.3.

**13.5** - Nei resedi esclusivi dovranno essere previsti i posti auto ad uso delle unità immobiliari a cui afferiscono; la superficie di parcheggio dovrà comunque rispettare le quantità minime prescritte dalla L. 122/1989.

Fatta eccezione per le zone adibite a verde, gli spazi di sosta ed i corselli carrabili potranno essere pavimentati con asfalto bituminoso o con preformati di cemento su soletta portante.

**13.6** - 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.

**13.7** - 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.

**13.8** - Le parti private a confine con la viabilità pubblica, potranno essere recintate con muretto e ringhiera, dotate di cancelli pedonali e carrabili, con profili 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 fa riferimento a quanto stabilito dal R.E. comunale.

**13.9** - Per favorire la movimentazione degli automezzi preposti alla realizzazione delle nuove opere pubbliche, la recinzione del resede privato attribuito dal Piano alla U.M.I. 1 sul lato nord, potrà essere realizzata soltanto dopo l'avvenuto completamento dell'80% delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 14 - Servizi tecnologici ed altri servizi di interesse collettivo**

**14.1** - 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.

**14.2** - 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.

**14.3** - 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 e se collocati sulla copertura degli edifici, dovranno essere adeguatamente schermati e inseriti nel progetto edilizio ed essere valutati ed approvati dalle competenti commissioni.

#### **Art. 15 - Impianti di smaltimento acque reflue - Rete fognaria - Rete idrica**

**15.1-** 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’AATO n° 3.

Il punto di raccordo tra la rete fognante interna al comparto e la fognatura pubblica è previsto a valle dell'area d'ambito o in corrispondenza del futuro collegamento con l'adiacente area ricompresa nella scheda IV “Osmannoro sud” dell’Appendice 1 delle Norme generali del R.U., e prevede l'attraversamento del canale delle acque basse.

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

**15.2** - Il progetto esecutivo della rete fognaria, da approvare dal Consorzio di Bonifica, dovrà essere di tipo separativo con smaltimento delle portate reflue verso la fognatura acque nere posta in sinistra del canale delle acque basse mentre le acque meteoriche dovranno essere immesse nel canale medesimo.

a) Il progetto di smaltimento acque meteoriche dovrà essere integrato da una o più vasche di prima pioggia poste in corrispondenza della sezione terminale del sistema, che convogli nella condotta di acque reflue le prime acque di pioggia;

b) la condotta di scarico nel canale dovrà essere dotata di un sistema a clapet anti riflusso;

c) ogni realizzazione di strutture o di infrastrutture in attraversamento dei canali consortili dovrà essere oggetto di apposito atto autorizzativo da parte del Consorzio di Bonifica .

**15.3.** - Dovrà essere prevista una nuova condotta idrica in ghisa dal punto di adduzione posto sulla Via Lucchese alla nuova viabilità interna all'insediamento, secondo le disposizioni impartite dall'Ente erogatore del servizio idrico.

## **Art.16 - Risparmio energetico - Risparmio idrico**

**16.1** - 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 comunque garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all’Allegato 3 del R.E..

**16.2** - Nella fase di progettazione esecutiva delle U.M.I. dovrà essere specificata l’entità dei prelievi idrici a fini produttivi determinata dall’attività svolta, per valutare l’ammissibilità dei carichi adottati sulle fonti di approvvigionamento.

**16.3** - 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 in sede di progettazione esecutiva delle U.M.I. e dovrà garantire una capacità di raccolta non inferiore a mc. 0,50/100 mq. di superficie coperta.

**16.4** - Il progetto in fase esecutiva dovrà prevedere specifiche misure per la riduzione dei prelievi idrici e all’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. 17 - Inquinamento elettromagnetico - Inquinamento acustico**

**17.1** - I progetti edilizi, in riferimento alla fascia di rispetto dell’elettrodotta (linea a 380KW Tavarnuzze ÷ Calenzano n° 337) dovranno rispettare i limiti di esposizione ai campi elettrici e magnetici in relazione alle disposizioni contenute nel DPCM 08.07.2003 ed ai sistemi di calcolo stabiliti dal D.M. 29.05.2008.

**17.2** - Il progetto edilizio dovrà:

- a) rispettare i limiti di rumorosità indicati dal Piano Comunale di Classificazione Acustica (classe V) di cui alla D.C.C. n. 11 del 2005;
- b) precisare le attività produttive che saranno installate all’interno dei nuovi fabbricati;
- c) valutare l’indice di fonoisolamento di facciata  $D_{2mnT,w}$  per quanto riguarda il piano uffici, come da DPCM 05.12.97 e s.m.i. e valutare la possibilità di applicazione anche al piano produttivo, motivando opportunamente la scelta.

**Art. 18 - Misure inerenti a ridurre gli effetti negativi sull'ambiente, architettura sostenibile.**

**18.1** - Nella fase di progettazione relativa ai permessi a costruire per gli edifici dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti necessari al rispetto dei livelli di risparmio energetico, di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive nei limiti stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia sostenibile.

**18.2** - In sede di rilascio dei permessi a costruire di ciascuna U.M.I. dovrà essere dimostrato che, in relazione alla possibilità di dispersione garantita dai parametri meteorologici, le emissioni inquinanti prodotte dalla attività previste all'interno delle unità produttive saranno ammissibili.

**Art. 19 - Barriere architettoniche.**

**19.1** - 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.

**19.2** - 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. 20 - Bonifica dell'area - Riutilizzo delle terre di scavo.**

**20.1** - 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.

Qualora, nel corso dei lavori, fosse rilevata la presenza di agenti inquinanti, si dovrà procedere ad un accurato piano di caratterizzazione (D.M. 471/1999 e D.

Lgs. 152/2006) mirante al risanamento ambientale dell’area attraverso la predisposizione di un Progetto di Bonifica, sottoposto al giudizio delle Autorità Competenti.

**20.2** - 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..

## Aspetti paesistici

### Art. 21 - Vincolo paesaggistico.

**21.1** - La progettazione architettonica dovrà essere compatibile con le misure di salvaguardia istituite sulla fascia di territorio laterale all’autostrada A1 dal D.M. 23.06.1967; i fronti verso l’autostrada dovranno essere trattati come fronti principali, per essere in grado di connotare qualitativamente, sotto il profilo formale-compositivo, il presidio produttivo.

**21.2** - Per valutarne l’adeguatezza ai fini della tutela paesaggistica, il progetto dovrà essere corredato di rendering contestualizzati.

## Aspetti geologici e idraulici

### Art. 22 - Salvaguardie geologiche, idrogeologiche e idrauliche

#### **22.1** – *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.

#### **22.2** – *Opere di mitigazione del rischio idraulico.*

**22.2.1** - La messa in sicurezza dell'area comprenderà, oltre alle opere previste al precedente art. 12.1, la rimozione dell'esistente tombamento di un tratto del Colatore sinistro e la ricostruzione del canale con adeguata sezione aperta di cui al successivo punto 22.2.2.

Tale intervento dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione ai sensi del R.D. n° 368/1904 da parte del Consorzio di Bonifica Area Fiorentina a termini dell'art. 45 del L.R. n° 34, previa acquisizione del parere della Provincia di Firenze, sulla base degli elaborati di progetto esecutivo dell'intervento.

L'area occupata dal nuovo tratto di canale aperto dovrà essere ceduta al Demanio regionale.

**22.2.2** - I nuovi fabbricati in progetto dovranno essere realizzati alla quota di sicurezza idraulica determinata dell'Autorità di Bacino del fiume Arno; per i volumi esistenti da mantenere dovranno essere adottate soluzioni di autosicurezza per impedire l'ingresso delle acque all'interno del fabbricato.

Dovranno anche essere previsti idonei sistemi di recupero dei volumi di acque sottratte alle esondazioni per effetto dei fabbricati e delle infrastrutture in progetto, il tutto nel rispetto della D.P.G.R. n°26/R del 27.04.2007.

## **Parametri morfologici del Piano-AREE PUBBLICHE**

### **Art. 23 - Opere di Urbanizzazione pubbliche**

**23.1** - Le opere di urbanizzazione, definite nelle tavole del progetto preliminare, allegate al Piano da U1 a U6, costituiscono l'urbanizzazione primaria.

Tali opere da ricomprendere in un progetto sono distinte in:

- a) opere di urbanizzazione da cedere al Comune;
- b) opere di urbanizzazione da cedere al Demanio Regionale;

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

La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle procedure previste dalle norme introdotte dal D. Lgs. N° 152/2008 al Codice degli Appalti (D. Lgs. 163/2006) e s.m.i..

Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione verranno riconosciute solo le opere di cui alla precedente lettera a)

**23.2** – Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione potrà prevedere piccoli adeguamenti dei tracciati stradali e della disposizione delle aree pubbliche dovuti ad esigenze funzionali e connesse al rispetto del Codice della Strada, senza che questo determini variante al Piano.

**23.3** – Le opere di cui al presente art. 23.1

- punto a) comprendono:
  - nuova viabilità pubblica per la trasformazione urbanistica del sito produttivo;
  - formazione di parcheggi pubblici nel rispetto delle prescrizioni del Piano;
  - aree attrezzate per verde pubblico corredate di arredo vegetazionale;
  - formazione di isola ecologica per il conferimento dei rifiuti solidi urbani;
- punto b) comprendono:
  - eliminazione del tombamento esistente di un tratto del Colatore sinistro, per mitigare il rischio idraulico.

**23.4**– Il progetto definitivo dovrà contenere tutti gli elementi utili a identificare le caratteristiche costruttive delle nuove opere pubbliche, ivi compreso i tipi di rivestimento vegetale, le pavimentazioni, i corpi illuminanti, la rete fognaria, ecc. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazione in autobloccanti di cemento. Le zone a verde e quelle di parcheggio dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto.

**23.5** – Sono comprese nel progetto 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.

**23.6** - *Qualora la soc. Quadrifoglio non intenda più utilizzare l'isola ecologica per il conferimento dei rifiuti solidi urbani, tale area potrà essere adibita in tutto o in parte a parcheggio pubblico. Tale modifica, se approvata dalla competente commissione edilizia comunale, non comporterà la variazione del piano, ferma restando la necessità dei permessi a costruire di variante.*

**23.7** - Agibilità degli edifici.

L'agibilità degli edifici di progetto è vincolata all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dal Piano da parte dell'Amministrazione Comunale ed al completamento di tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica di cui al precedente punto 23.1, lett b) ed all'art. 12.1.



## **CAPITOLO 3 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE MODALITA' DI ATTUAZIONE**

### **Art. 24 - Convenzione**

Le trasformazioni edilizie previste dal Piano sono riconducibili a quelle previste negli Ambiti di Trasformazione di cui al Regolamento Urbanistico e sono attuate dai proprietari degli immobili, o dagli aventi diritto, previa stipula di convenzione con il Comune.

Tale convenzione deve essere redatta sulla base dello schema tipo, che definisce e regola gli obblighi dei soggetti attuatori.

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.