

STUDIO TECNICO

Geometra David BACCELLINI

Vinci Via dei Maestri del Lavoro 13 - 50059

tel. e cell 0571 711618- 3487733191

E.Mail: d.bacce@gmail.com

Pec: david.bacellini@geopec.it

STUDIO CERBIONI

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE INGEGNERI

IVAN LOMBARDO E ALESSIO MANGINI

Empoli Via XI Febbraio 113 tel. e fax 0571 711618

E.Mail : studiocerbioni@gmail.com

Pec: studiocerbioni@pec.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO : REALIZZAZIONE di
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
SCHEDA 12.3

UBICAZIONE : COMUNE di EMPOLI
Via I° Maggio - Loc. Terrafino

PROPRIETA' : I.M. srl Via Donizetti 21, 50053 Empoli (FI)

Empoli Maggio 2020

* * * * *

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1) DESCRIZIONE:

Idem scheda n°12.3

2) SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO:

da rilievo mq 22.825 (catastale mq 22.825)

3) OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO:

Idem scheda n°12.3

5) DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO:

a) Superficie territoriale:

(proprietà I.M. s.r.l.) = **mq 22.825,00**

b) Superficie opere di urbanizzazione primaria:

- **strade pubbliche** (da piano di lottizzazione) = **mq 255,08**

- parcheggi pubblici

Richiesti

$(40\text{mq}/100\text{mq s.u.l.}) = 9.300,00 \text{ mq} \times 0,40 = 3.720,00$

Previsti

Superficie stalli = mq 1.863,20 > 1.860,00 (3.720,00x50%)

Area manovra = mq 1.921,55 > 1.860,00 (3.720,00x50%)

Superficie effettiva parcheggi = mq 1.863,20 + mq 1.921,55 = **3.784,75 mq**

- verde pubblico

Richiesti

$(40\text{mq}/100\text{mq s.u.l.}) = 9.300,00 \text{ mq} \times 0,40 = 3.720,00$

Previsti

Superficie verde pubblico **1.850,04 mq** < 3.720,00 mq

⇒ Monetizzazione mq. 1.869,96

- cabina ENEL (come da progetto) mq. 36,00

c) Superficie fondiaria:

$$a - b = 22.825,00 - (255,08 + 3784,75 + 1.850,04 + 36,00) = \text{mq } 16.899,13$$

6) ELEMENTI PRESCRITTIVI:

Idem scheda n°12.3

7) PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI:

Idem scheda n°12.3

8) DESTINAZIONI AMMESSE:

Idem scheda n°12.3

9) CLASSI DI PERICOLOSITA':

Idem scheda n°12.3

10) CLASSI DI FATTIBILITA':

Idem scheda n°12.3

11) MODALITA' ATTUATIVE:

Idem scheda n°12.3

VALORE DELLE PRESCRIZIONI

**ELEMENTI PRESCRITTIVI E VINCOLANTI E PERTANTO MODIFICABILI SOLO
CON APPOSITA VARIANTE**

a) Superficie territoriale (St)	22825 mq
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	
- strade e piazze come da progetto	255,08mq
- parcheggi pubblici	40% della Sul
- Verde Pubblico (VP)	40% della Sul
-cabina ENEL	36,00mq
c) Superficie fondiaria Sf	a-b

- d) Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc = 6m
e) Distanza minima tra fabbricati Df = 10m o aderenza
h) Distanza minima dei fabbricati dalle strade Ds = 8m

Le destinazioni ammesse sono le seguenti: a seconda della sottozona funzionale variano gli altri parametri urbanistici.

- Funzioni artigianali F.1.2 – F.1.3 – F.1.4 Industriale e artigianale:

F.1.2	<i>Artigianale, meccanica e tecnologica</i>	<i>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: f) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; g) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio; h) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.</i>
F.1.3	<i>Artigianato di servizio e laboratorio e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</i>	<i>Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigianale, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.</i>
F.1.4	<i>Artigianato di servizio e laboratorio e magazzini per arti e mestieri compatibili con tessuto</i>	<i>Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle</i>

	<i>urbano, integrabile con la residenza</i>	<i>non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.</i>
--	---	---

a) Altezza massima **H = 10,00 m**

- Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1 Commerciale al dettaglio:

F.2.1	<i>Esercizi di vicinato e media distribuzione</i>	<i>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi il dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</i>
--------------	---	---

b) Altezza massima **H = 10,00 m**

F.4.4 F.4.5 F.4.6 F.4.7 F.4.8 F.4.9:

- Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4 Direzionale di servizio:

F.4.4	<i>Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione</i>	<i>Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni</i>
--------------	--	--

a) Altezza massima **H = 12,00 m**

- Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5, F.4.6: pertanto

F.4.5	<i>Terziario di tipo diffuso – servizi alla persona e alle imprese</i>	<i>Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di</i>
--------------	--	--

		<i>riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.</i>
F.4.6	<i>Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati</i>	<i>Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.</i>

a) Altezza massima **H = 9,00 m**

- Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9:

F.4.7	<i>Terziario di tipo diffuso – servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere</i>	<i>Ristoranti e mense aziendali</i>
F.4.8		<i>Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.)</i>
F.4.9		<i>Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.</i>

a) Altezza massima **H = 12,00 m**

- Depositi e logistica F.5.2 Commerciale all'ingrosso e depositi:

F.5.2	<i>Depositi e logistica indoor</i>	<i>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.</i> <i>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</i> <i>a) Le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</i> <i>b) Gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio</i>
--------------	------------------------------------	--

a) Altezza massima **H = 10,00 m**

E' comunque consentita la creazione di volumi tecnici e superfici accessorie senza permanenza di persone anche nella zona di rispetto dell'elettrodotto.

Fermo restando le quantità di superficie coperta e di SUL suddette le varie porzioni potranno essere disposte per quanto concerne il lotto 1 su tre piani ed Hmax = 12ml per le funzioni F.4.4. - F.4.7. - F.4.8. - F.4.9. e tre piani con Hmax = 9ml per le funzioni F.4.5. - F.4.6, nei lotti rimanenti per la funzione F.2.1 due piani con altezza max di m 10,00 fatte salve deroghe speciali per specifiche esigenze produttive.

Le cabine Enel, se necessarie, potranno essere realizzate in aderenza ai confini o a distanze inferiori ai minimi previsti limitatamente alle aree pubbliche

ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE

Il Piano viene attuato mediante:

1. per le opere di urbanizzazione attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa;
2. per i fabbricati e le parti ad essi di pertinenza, attraverso la presentazione di più Permessi di Costruire, con i contenuti indicati nella convenzione attuativa.

L'attuazione del Piano avverrà, per le parti non ascrivibili ad opere di urbanizzazione primaria, mediante più interventi edificatori diretti afferenti i singoli lotti edificatori, nel rispetto delle presenti norme, di quelle contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio del Comune di Empoli e più in generale delle normative in

materia urbanistica ed edilizia vigenti al momento della presentazione dei relativi atti abitativi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e di raccordo con le urbanizzazioni esistenti è anch'essa subordinata all'ottenimento degli atti abilitativi previsti dalla normativa vigente e dovranno essere realizzate secondo le specifiche tecniche dei relativi progetti esecutivi redatti a cure e spese del Soggetto Attuatore ed approvati dal Comune.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il presente Piano prevede la suddivisione dell'intera Area di Intervento per una superficie fondiaria complessiva di mq. 16899,13 in un numero massimo di sei lotti: la soluzione progettuale riportata negli elaborati grafici, individua nel lotto 1 la realizzazione di una porzione con funzioni **F.4.4 F.4.5 F.4.6 F.4.7, F.4.8, F.4.9** così come individuate nella scheda norma n°12.3, mentre per i restanti cinque lotti la funzione **F.2.1.** con possibilità di insediamento nei vari lotti sia di medie strutture di vendita sia di esercizi di vicinato.

Per il lotto 1 viene prevista una superficie fondiaria di mq. 2546,02 ed una SUL max di 1300 mq. .

Nei cinque lotti rimanenti una superficie fondiaria di mq. 14353,11 ed una SUL max di 8000mq.

Considerando per il lotto 1 le funzioni F.4.4, F. 4.7, F.4.8, F.4.9. e per i lotti rimanenti la funzione F.2.1

LOTTI	Sup. fondiaria (Sf)	Sup. coperta (Sc) massima edificio	Sup. Utile Lorda (SUL) massima edificio	Sup. Interrata max	N. piani	H max
LOTTO 1	2.546,02 mq	1.525,00 mq	1.300,00 mq	1.750,00 mq	3	12,00 m
LOTTO 2	2.329,01 mq	1.335,00 mq	1.120,00 mq	1.600,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 3	2.647,64 mq	1.550,00 mq	1.355,00 mq	1.850,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 4	2.730,77 mq	1.650,00 mq	1.580,00 mq	1.900,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 5	2.673,16 mq	1.660,00 mq	1.625,00 mq	1.870,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 6	3.972,53 mq	2.405,00 mq	2.320,00mq	2.780,00 mq	2	10,00 m
	16.899,13 mq	10.125,00 mq	9.300,00 mq	11.750,00 mq		

Considerando per il lotto 1 le funzioni F.4.5, F. 4.6 e per i lotti rimanenti la funzione F.2.1

LOTTO	Sup. fondiaria (Sf)	Sup. coperta (Sc) massima edificio	Sup. Utile Lorda (SUL) massima edificio	Sup. Interrata max	N. piani	H max
LOTTO 1	2.546,02 mq	760,00 mq	1.300,00 mq	1.000,00 mq	3	9,00 m
LOTTO 2	2.329,01 mq	1.335,00 mq	1.120,00 mq	1.600,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 3	2.647,64 mq	1.550,00 mq	1355,00 mq	1.850,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 4	2.730,77 mq	1.650,00 mq	1.580,00 mq	1.900,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 5	2.673,16 mq	1.660,00 mq	1.625,00 mq	1.870,00 mq	2	10,00 m
LOTTO 6	3.972,53 mq	2.405,00 mq	2.320,00mq	2.780,00 mq	2	10,00 m
	16.899,13 mq	9.360,00 mq	9.300,00 mq	11.000,00 mq		

Il Piano come proposto è dimensionato in base ai seguenti parametri:

	SCHEMA NORMA	DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	22.825,00 mq	22.825,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	St - Sap	16.899,13 mq
SUL	9.300,00 mq	9.300,00 mq
STRADE E PIAZZE	Come da PdL	255,08 mq
CABINA ENEL	Come da Pdl	36,00
PARCHEGGI PUBBLICI	40 mq/100 mq Slp	3.784,75 mq
VERDE PUBBLICO	40 mq/100 mq Slp	1.850,04 mq
MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO		1.869,96 mq
Funzioni F.4.4, F.4.7, F.4.8, F.4.9 – Lotto 1		
SUPERFICIE COPERTA (Sc)	0,60 Sf	1.525,00 mq
Funzioni F.4.5, F.4.6 – Lotto 1		
SUPERFICIE COPERTA (Sc)	0,30 Sf	760,00 mq
Funzioni F.2.1 – Lotti 2, 3, 4, 5, 6		
SUPERFICIE COPERTA (Sc)	0,60 Sf	8.600,00 mq

Su ciascun lotto, ognuno con una propria e differente estensione fondiaria, sarà possibile realizzare un edificio, che non potrà superare il valore dei parametri sopra riportati..

Nell'attuazione del piano sarà possibile accorpare i lotti senza che ciò costituisca variante allo stesso, nel rispetto dei parametri massimi risultanti dalla somma dei valori attribuiti a ciascun lotto accorpato.

Si consente comunque fermo il mantenimento delle dotazioni pubbliche previste nel presente PUA (che soddisfano ampiamente quelle richieste per le altre funzioni) anche la possibilità di inserimento di tutte le funzioni indicate dalla scheda norma 12.3 senza che questo comporti variante al PUA nel rispetto degli specifici parametri urbanistico-edilizi.

Gli edifici indicativamente previsti, essendo di ampie dimensioni, potranno a loro volta essere liberamente suddivisi al loro interno in più unità immobiliari distinte senza limitazioni di superficie ospitando tutte le funzioni ammesse dalla scheda norma.

Per quanto concerne i parcheggi privati potranno essere realizzati sia a raso sia in copertura sia nel seminterrato ed anche con soluzioni a pilotis che non saranno considerate nel conteggio del numero massimo dei piani.

QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'INSEDIAMENTO

Il nuovo complesso dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta di materiali e finiture.

Tutti i nuovi edifici previsti nel comparto di Piano dovranno mantenere caratteri di omogeneità tipologica, morfologica, di materiali e finiture esterne, legati al contesto ambientale nel quale è inserito il complesso architettonico, privilegiando soluzioni costruttive e tecnologiche ecosostenibili e dovrà essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo. Analogamente in fase di progettazione dovranno essere rispettate le indicazioni riportate nella scheda norma.

Le recinzioni previste per delimitare i vari spazi privati del comparto del P.U.A. dovranno essere progettate unitariamente nella forma, nella struttura nonché nel materiale ed essere adottate in tutti i lotti privati.

Anche per quanto riguarda le separazioni tra i vari lotti potranno essere adottate soluzioni in muratura, in ferro o con siepi o alberature,

L'atto abilitativo dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curandone in particolare gli aspetti di raccordo con le opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificabili;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque.
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare, autobloccanti;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

PARTICOLARI DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE

In fase di presentazione dei vari permessi di costruire dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nel documento VALUTAZIONI AMBIENTALI redatto dall'Ingegnere Paolo Pucci, inoltre, dovrà essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali e significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;

- sorgenti di campo elettromagnetico;
 - inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento
- e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

VALIDITA' DEL PIANO E DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito nella convenzione di Piano; è sempre consentito anche successivamente all'edificazione dei lotti, il cambio delle funzioni comunque previste dalle presenti norme. 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 standards qualitativi selezionati dal Piano.

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.

Empoli Maggio 2020

I PROGETTISTI

Ing. Ivan LOMBARDO

(firmato digitalmente)

Geom. David BACCELLINI

(firmato digitalmente)