



REGIONE TOSCANA



PROVINCIA FIRENZE



COMUNE PELAGO



PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO  
ALL'AMBITO A  
PROGETTAZIONE UNITARIA DENOMINATO  
"1D2 Ex ITALCEMENTI"

-- Via Aretina -- Loc. San Francesco

--

RICHIESTA INTEGRAZIONI

PROPONENTE ANCONA REAL ESTATE Srl  
Via Del Tramarino, n.9  
52100 Arezzo

GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTA

ARCH. ROBERTO MARIOTTINI



ASPETTI STRUTTURALI E GEOTECNICI

ING. MARCO CASI



ASPETTI GEOLOGICI - IDRAULICI - SISMICI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

ASPETTI AMBIENTALI

GEOL. FRANCO BULGARELLI

PIND ALESSANDRO GHIANDAI

ASPETTI FORESTALI

DOTT. FEDERICO CAPPELLI

COLLABORATORI

ARCH. FRANCESCA FIORENTINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. FABIO CARLI

TAVOLA

3\_ARCH

ELABORATO

NTA

SCALA GRAFICA

VARIE

DATA

Febbraio 2024

## INDICE

<i>INDICE</i> .....	2
<i>ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME</i> .....	3
<i>ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO</i> .....	3
<i>ART. 3 - CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)</i> .....	4
<i>ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.</i> .....	5
<i>ART. 5 - VARIANTI AL P.U.C.</i> .....	5
<i>ART. 6 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE E AMBIENTALI</i> .....	6
1- <i>CARATTERISTICHE URBANISTICHE</i> .....	6
2- <i>CARATTERISTICHE INTERVENTI EDILIZI</i> .....	6
3- <i>CARATTERISTICHE INTERVENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI</i> .....	7
<i>ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE</i> .....	7
<i>ART. 8 - AREE DA CONVENZIONARE</i> .....	9
<i>ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i> .....	10
<i>ART. 10 - AREE A VERDE E ALBERATURE</i> .....	10
<i>ART. 11 - IMPIANTI TECNICI</i> .....	10
<i>ART. 12 - EDILIZIA SOSTENIBILE</i> .....	11
<i>ART. 13 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i> .....	11
<i>ART. 14 - OPERE DI ADEGUAMENTO RETI TECNICHE</i> .....	11
<i>ART. 15 - OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA</i> .....	12
<i>ART. 16 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI E PER LE OPERE DI MITIGAZIONE</i> .....	12
<i>ART. 17 - OPERE DI INTERESSE PUBBLICO</i> .....	13
<i>ART. 18 - NORMA FINALE E TRANSITORIA</i> .....	14

## **Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le norme di cui agli articoli seguenti disciplinano il Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.), redatto ai sensi della L.R. 65/2014, relativo all'ambito unitario d'intervento all'interno della **zona omogenea D2 - artigianali e industriali, UTOE 3.1.1, Ambito 1D.2 ex area Italcementi** ed in particolare dalla scheda norma originata dalla variante urbanistica n. 10 approvata con delibera C.C. n. 40 del 15.09.2022.

Le norme di cui agli articoli seguenti tendono a disciplinare gli assetti paesaggistici ed edilizi, in coerenza con gli indirizzi, prescrizioni del P.S. e del R.U. e fornire indirizzi, prescrizioni in ordine alla tutela paesaggistica del P.I.T./P.P.R. e a conciliare i rapporti tra le aree pubbliche e private.

## **Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO**

Gli elaborati costitutivi del presente P.U.C. sono:

- Tav 1\_ARCH - Relazione Tecnica Architettonico
- Tav 2\_URB - Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione
- Tav 3\_ARCH - NTA
- Tav 4\_ARCH - Zonizzazione
- Tav 5\_ARCH - Aree da convenzionare
- Tav 6\_ARCH - Documentazione fotografica
- Tav 7\_ARCH - Individuazione catastale Ambito
- Tav 8\_ARCH - Estratto CTR
- Tav 9\_ARCH - Planimetria aerofotogrammetrica
- Tav 10\_ARCH - Stralcio cartografie RU
- Tav 11\_ARCH - Stralcio cartografia per vincolo ambientale
- Tav 12\_ARCH - Relazione forestale
- Tav 13\_URB - Relazione idraulica
- Tav 14\_ARCH - Relazione coerenza-relazione paesaggistica
- Tav 15\_ARCH - Rilievo quotato terreni e fabbricati
- Tav 16\_ARCH - Individuazione caposaldo fisso
- Tav 17\_ARCH - Planimetria stato attuale
- Tav 18\_ARCH - Planimetria stato di progetto
- Tav 19\_ARCH - Planimetria stato sovrapposto
- Tav 20\_ARCH - Stato di progetto logistica
- Tav 21a\_ARCH - Viste 3D
- Tav 21b\_ARCH - Viste 3D
- Tav 22\_ARCH - Stato di progetto commerciale

- Tav 23\_ARCH - Fotoinserimenti
- Tav 24\_ARCH - Sezioni territoriali
- Tav 25\_URB - Rappresentazione grafica e calcolo volumi di scavo e riporto
- Tav 26\_ARCH - Progetto opere a verde
- Tav 27\_ARCH - Conformità abbattimento barriere architettoniche
- Tav 28a\_URB - Planimetria generale
- Tav 28b\_URB - Infrastrutture viarie e particolari costruttivi
- Tav 28c\_URB - Dichiarazione parcheggio esistente su Via della Fortuna
- Tav 29\_URB - Profili stradali
- Tav 30\_URB - Planimetria sottoservizi esistenti
- Tav 31a\_URB - Schema smaltimento acque meteoriche
- Tav 31b\_URB - Dichiarazione smaltimento acque meteoriche
- Tav 32\_URB - Schema smaltimento acque nere
- Tav 33\_URB - Schema rete idrica
- Tav 34\_URB - Schema rete telecomunicazioni
- Tav 35a\_URB - Schema rete elettrica
- Tav 35b\_URB - Verifica rispetto esposizione a CEM
- Tav 36a\_URB - Schema rete illuminazione pubblica
- Tav 36b\_URB - Relazione illuminotecnica
- Tav 37\_URB - Schema reti gas
- Tav 38\_URB - Verifica rispetto Art. 6 DPGR n.23/R
- Tav 39\_URB - Computo metrico estimativo
- Tav 40\_URB - Elenco prezzi unitari

### **Art. 3 - CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)**

Il P.U.C., in coerenza con la disciplina del R.U. della **zona omogenea D2 - artigianali e industriali, UTOE 3.1.1, Ambito 1D.2 ex area Italcementi** ed in particolare della scheda norma, ha come finalità generale il recupero e il riuso ai fini produttivi - commerciali dell'area del cementificio ex Italcementi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione oltre alla riqualificazione paesaggistica, ambientale ed ecosistemica dell'area.

Il P.U.C. è articolato, ai fini dell'attuazione degli interventi, in 2 Unità Minime di Intervento (U.M.I.), descritte e individuate negli elaborati grafici e relazione allegati, in particolare nella Tav 4\_ARCH - Zonizzazione, quali:

- **UMI 1** - Struttura Industriale/Artigianale;
- **UMI 2** - Struttura Commerciale.

Gli interventi previsti e disciplinati dal P.U.C. sono:

1. la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione a parità di volume di una struttura commerciale e una struttura produttiva;
2. il rinnovo e l'ampliamento delle reti impiantistiche, dei sottoservizi e l'ampliamento/modifica delle aree di sosta e dei percorsi carrabili;
3. la realizzazione di spazi a verde;
4. interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree;
5. la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico lungo la SR69.

In coerenza alle NTA del R.U., il P.U.C. e la Convenzione prevedono e assicurano in modo integrato l'attuazione e la gestione unitaria degli interventi previsti.

#### **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Il P.U.C. viene realizzato mediante interventi di edilizia privata. Ai sensi della L.R. 65/2014 gli interventi saranno realizzati mediante titoli abilitativi (permessi a costruire/SCIA) relativi ai singoli interventi da realizzare nelle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) coerentemente con la progettazione unitaria generale del P.U.C. e nel rispetto degli indirizzi, delle direttive e prescrizioni contenuti negli elaborati grafici e nei successivi articoli.

Il P.U.C. dovrà avere attuazione nel termine di anni dieci dalla stipula della Convenzione e in coerenza con quanto previsto specificatamente nella convenzione.

#### **Art. 5 - VARIANTI AL P.U.C.**

Lo schema planivolumetrico degli interventi previsti è cogente; non sono, pertanto, previste modifiche sostanziali.

Non costituiscono variazioni sostanziali:

- le modifiche e gli approfondimenti progettuali degli edifici e delle sistemazioni a verde;
- gli eventuali modesti spostamenti dei percorsi carrabili e pedonali;
- la collocazione e disposizione della struttura commerciale e produttiva e della sagoma dei singoli edifici ricostruiti, a seguito delle richieste/prescrizioni/adeguamenti richiesti dagli Enti e condivisi dal Comune.

## Art. 6 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE E AMBIENTALI

### *1- Caratteristiche urbanistiche:*

**A** - La destinazione d'uso è Industriale/Artigianale limitatamente alla U.M.I. 1 e Commerciale limitatamente alla U.M.I. 2.

**B** - Il dimensionamento complessivo è di **188.403 mq** di V.E. così suddiviso:

**U.M.I. 1** Struttura Industriale/Artigianale 176.853 mc

**U.M.I. 2** Struttura Commerciale 11.550 mc

**C** - Gli interventi si attuano per Unità Minime di Intervento (UMI) come individuate nella Tav 4\_ARCH - Zonizzazione e indicate all'Art. 3 delle presenti norme.

**D** - L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà essere superiore a 15,20 mt per il lotto produttivo e 7,50 mt per il lotto commerciale.

**E** - La superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 25%.

**F** - La distanza minima dai confini dovrà rispettare le indicazioni riportate dal Codice Civile e dal d.m. 1444/168.

### *2 - Caratteristiche interventi edilizi:*

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto indicato negli elaborati grafici del P.U.C. oltre agli indirizzi e alle prescrizioni indicati nei successivi articoli delle presenti norme ed essere coerenti con la normativa del R.U. e del R.E. vigenti.

In particolare sono previsti:

**A** - potenziamento e modifica di tratti di viabilità carrabile e pedonale esistenti e realizzazione di nuovi tratti al fine di garantire l'accesso alle strutture e spazi verdi;

**B** - realizzazione di aree pavimentate, percorsi, cemento architettonico, quali betonelle e autobloccanti, ghiaia assicurando comunque un elevato grado di effettiva permeabilità;

**C** - realizzazione di muretti di sostegno per il contenimento di "scarpate" e di "terrazzamenti", parapetti e/o recinzioni di sicurezza in legno o ferro;

**D** - sistemazione organica ed integrata delle aree a verde e di arredo con essenze arboree e arbustive autoctone;

**E** - realizzazione di posti auto all'aperto opportunamente schermati con sistemi vegetazionali.

### *3 - Caratteristiche interventi ambientali e paesaggistici:*

Il P.U.C., in coerenza con i contributi forniti per gli aspetti paesaggistici, ecosistemici e forestali, individua e definisce gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica utili a migliorare, complessivamente, gli aspetti ambientali e la percezione paesaggistica dell'area interessata dagli interventi edilizi. Gli indirizzi per la realizzazione degli interventi ambientali e paesaggistici sono puntualmente definiti all'Art. 10 delle presenti norme.

#### **Art. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

La tipologia morfologica e le caratteristiche degli edifici dovranno essere in armonia con le schede di indirizzo progettuale, di seguito descritte, e con gli indirizzi, direttive, parametri e prescrizioni delle presenti norme.

#### **U.M.I. 1 - Struttura Industriale/Artigianale**

- Categoria d'intervento: Ristrutturazione urbanistica (con la possibilità di insediare più edifici);
- Superficie fondiaria (SF) lotto 1: 38.097 mq;
- Superficie coperta (SC): < 50% SF
- Superficie edificabile max ammessa: 14.738 mq;
- Volume edificabile max ammesso: 176.853 mc;
- Altezza max ammessa: 15,20 mt;
- Altezza utile: 12 mt;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3;
- Standard minimi: 3.809 mq (10% SF);
- l'edificio industriale dovrà essere coerente con le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici ed essere realizzato utilizzando sistemi costruttivi di elevata sostenibilità ambientale e di efficienza energetica tesi al raggiungimento del miglior rapporto tra l'edificato e l'ambiente e tra l'edificio e i suoi abitanti e ospiti;
- la sistemazione delle aree esterne dovrà garantire nel complesso unitarietà e coerenza paesaggistica e non creare fratture visive di discontinuità;
- i materiali e i sistemi di pavimentazione dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni: per le zone di carico si prevede l'utilizzo di un pavimento industriale in calcestruzzo, cemento spazzolato per i marciapiedi e asfalto drenante per strade, parcheggio bilici e aree destinate alla sosta delle automobili.

## U.M.I. 2 – Struttura Commerciale

- Categoria d'intervento: Ristrutturazione urbanistica
- Superficie fondiaria (SF) lotto 2: 7.565 mq;
- Superficie coperta (SC): < 50% SF
- Superficie edificabile max ammessa: 2.310 mq di cui massimo 1.500 mq per superficie di media struttura di vendita;
- Volume edificabile max ammesso: 11.550 mc;
- Altezza max ammessa: 7,50 mt;
- Altezza utile: 5,00 mt;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- Standard minimi: 1.848 mq (80% SE, di cui 50% a parcheggio, 37 PA)
- l'edificio commerciale dovrà essere coerente con le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici ed essere realizzato utilizzando sistemi costruttivi di elevata sostenibilità ambientale e di efficienza energetica tesi al raggiungimento del miglior rapporto tra l'edificato e l'ambiente e tra l'edificio e i suoi abitanti e ospiti;
- la sistemazione delle aree esterne dovrà garantire nel complesso unitarietà e coerenza paesaggistica e non creare fratture visive di discontinuità;
- i materiali e i sistemi di pavimentazione dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni: per le zone di carico si prevede l'utilizzo di un pavimento industriale in calcestruzzo, cemento spazzolato per i marciapiedi e asfalto drenante per strade, parcheggio bilici e aree destinate alla sosta delle automobili.

### Standard complessivi:

- 4.749 mq a verde < 5.157 mq a verde reperiti;
- 924 mq a parcheggio < 2.310 mq a parcheggio reperiti.

I parcheggi pertinenziali dovranno assicurare lo standard richiesto dall'Art. 2 comma 2 della Legge n. 122 del 24 Marzo 1989 e quello richiesto dall'Art. 10 del DPGR 23/R/2020.

- La sistemazione delle aree a parcheggio dovrà garantire nel complesso unitarietà e coerenza paesaggistica e non creare fratture visive di discontinuità;
- i materiali e i sistemi di pavimentazione dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni: pavimentazioni drenanti o ghiaia inerbata per le aree destinate alla sosta, betonelle o autobloccanti in cemento, asfalto ecologico pigmentato o altri materiali similari per la viabilità (Tav 4\_ARCH - Zonizzazione);

- aree a verde interposte tra gli stalli e schermanti e ombreggiati con arbusti e alberi di alto fusto di specie endemiche (Tav 26\_ARCH - Progetto opere a verde); sarà, inoltre, rispettata la prescrizione indicata all'Art. 10 comma 2 del Regolamento Regionale 23R che chiede di garantire la quantità minima di un albero ad alto fusto di specie tipiche locali ogni 100 mq di parcheggio.

### **Servizi logistica**

Sono le aree destinate alle funzioni di servizio del complesso del sistema di reti tecniche connesse alla funzione complessiva dell'area.

È consentita la realizzazione di volumi tecnici, anche sul confine, quali, a titolo esemplificativo, cabina Enel, ampliamento dei locali trattamento acque, depositi e vasche e quanto necessario per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione dei consumi.

### **Guardiania**

È consentita la realizzazione, anche sul confine, di una struttura di destinata ad alloggio per il personale di guardiania per l'intero complesso.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

## **Art. 8 - AREE DA CONVENZIONARE**

Le aree extra ambito da inserire all'interno della convenzione urbanistica sono individuate come segue:

- foglio 22, part. 808, consistenza pari a 2.120 mq;
- foglio 22, part. 810, consistenza pari a 3.880 mq;
- foglio 22, part. 812, consistenza pari a 11.660 mq;
- foglio 22, part. 844, consistenza pari a 185 mq;
- foglio 22, part. 845, consistenza pari a 1.180 mq;
- foglio 22, part. 866, consistenza pari a 915 mq;
- foglio 22, part. 867, consistenza pari a 9.408 mq;
- foglio 22, part. 172, consistenza pari a 5.180 mq;
- realizzazione marciapiede lungo Via Forlivese.

Le aree di cui sopra sono schematizzate nella Tav 5\_ARCH - Aree da convenzionare e la loro definizione viene, poi, demandata alla fase esecutiva.

## **Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione da eseguire a spese del lottizzante sono:

- la realizzazione di una rotatoria a collegamento tra la SR69 e l'area oggetto di intervento;
- la realizzazione di una seconda rotatoria interna all'area per consentire accessi distinti ai due lotti;
- la realizzazione delle aree a verde e dei parcheggi pubblici nel rispetto delle normative vigenti e nelle dimensioni individuate nel progetto;
- realizzazione degli impianti come specificato all'Art. 11 delle presenti NTA.

Le suddette opere saranno realizzate a scomputo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

## **Art. 10 - AREE A VERDE E ALBERATURE**

Per le sistemazioni delle aree a verde, come rappresentato nella Tavola 26\_ARCH - Progetto opere a verde, si dovrà prevedere:

- il mantenimento delle alberature esistenti, salvo l'eventuale sostituzione delle essenze che ostacolano l'attuazione delle opere previste dal progetto o l'eliminazione di specie aliene e alloctone se non costituiscono ecotipi locali;
- le specie vegetali arbustive ed arboree (specie autoctone ed ecotipi locali) da utilizzare nei nuovi arredi verdi e negli interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica sono indicate nelle presenti norme all'Art. 16 e nei contributi specifici allegati al P.U.C.;
- per le sistemazioni esterne delle aree d'intervento eventuali modellamenti morfologici dovranno essere finalizzati alla migliore sistemazione paesaggistica d'insieme e al ripristino del sistema idrologico e alla regimazione delle acque meteoriche.

## **Art. 11 - IMPIANTI TECNICI**

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti tecnici coerentemente con le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, di soluzioni impiantistiche ad alta efficienza, di sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili e risparmio idrico attraverso soluzioni impiantistiche ed, eventualmente, anche differenziato per gli usi potabili e non potabili; per questi ultimi dovranno essere recuperate e riutilizzate, per quanto possibile, le acque piovane. Tutte le linee elettriche dovranno essere realizzate con cavidotti interrati in configurazione tali da rendere trascurabili i campi magnetici in superficie o comunque con livelli di intensità dei campi elettrici e magnetici presso tutti gli spazi in superficie accessibili alle persone inferiori agli obiettivi di qualità fissati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. La definizione delle soluzioni sopra

citata viene demandata alla fase di presentazione dei titoli abilitativi; lo stesso vale per gli impianti tecnici relativi alle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 12 - EDILIZIA SOSTENIBILE**

Tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere sistemi per il ricorso alle energie rinnovabili e per il risparmio idrico nel rispetto dei requisiti minimi di cui al D.M. 26 giugno 2015 e in coerenza con il Regolamento vigente e a quanto previsto e prescritto dal R.U. e R.E. I nuovi manufatti avranno una struttura portante in calcestruzzo armato. Per quanto riguarda le tipologie costruttive dei prospetti, l'edificio industriale/artigianale presenterà, a livello del basamento, un sistema di pannelli prefabbricati in calcestruzzo per un'altezza totale di circa 5 m, mentre la parte superiore sarà rivestita di pannellature sandwich disposte verticalmente a raggiungere l'altezza massima consentita. I tamponamenti esterni dell'edificio commerciale si ipotizzano in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, la pensilina sulla facciata principale sarà costituita da profilati metallici in acciaio inox o in alluminio, mentre tutti i serramenti saranno in alluminio.

#### **Art. 13 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In sede di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici si dovranno rispettare le norme specifiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi del DPR 503/96 e del DPGR 41/R/2009 al fine di eliminare le stesse e di facilitare l'uso delle strutture e degli spazi esterni da parte dei minori e dei diversamente abili (Tavola 27\_ARCH - Conformità normativa abbattimento barriere architettoniche).

#### **Art. 14 - OPERE DI ADEGUAMENTO RETI TECNICHE**

Le opere di adeguamento e/o di potenziamento di reti e impianti quali fognatura, rete di distribuzione idrica, energia elettrica, metano, acqua, Telecom (Tavole 31a\_URB, 32\_URB, 33\_URB, 34\_URB, 35a\_URB, 36a\_URB) dovranno essere volte al miglioramento dell'efficienza e del risparmio energetico e idrico. La regimazione delle acque meteoriche dovrà essere finalizzata a corretti interventi di disciplina delle acque.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere esteso a tutte le U.M.I. e potrà essere realizzato per stralci funzionali.

## **Art. 15 - OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA**

Dovrà essere realizzato internamente all'area del PUC una vasca di laminazione per le opere di urbanizzazione al fine di garantire una migliore regimazione idraulica dell'ambito, la cui gestione sarà affidata al Comune. Al momento non è previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche; rimane, tuttavia, la possibilità di prevederne un successivo riutilizzo per la gestione delle aree verdi pubbliche in carico ai privati; la definizione della soluzione relativa è demandata alla fase di presentazione dei titoli abilitativi. La progettazione e la realizzazione dell'intervento devono essere effettuate contemporaneamente all'attuazione degli interventi previsti dall'U.M.I. 1.

## **Art. 16 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI E PER LE OPERE DI MITIGAZIONE**

Gli interventi dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi:

- realizzazione l'illuminazione mediante sistemi a basso consumo energetico, in particolare per quella esterna, prevedendo ottiche studiate appositamente per ridurre le dispersioni, con particolare attenzione alle dispersioni verso la volta celeste;
- progettazione dei sistemi di illuminazione finalizzata al massimo contenimento dell'inquinamento luminoso (massima riduzione punti luce, illuminazione diretta verso il basso, illuminazione a chiamata in aree parcheggio, ecc.), dando piena attuazione alla normativa regionale (LR 37/2000), alle relative "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" e alle prescrizioni del PIT-PPR;
- la realizzazione degli impianti di illuminazione deve essere conseguita la massima riduzione dell'inquinamento luminoso. A tal fine il progetto prevede che l'illuminazione esterna venga realizzata con l'utilizzo di corpi illuminanti LED ad alta efficienza in grado di diffondere la luce esclusivamente verso il basso e contenere l'inquinamento luminoso. L'illuminazione delle parti comuni degli edifici sarà asservita a sensori di presenza che ne consentiranno l'attivazione solo in caso di necessità;
- previsione di sistemi di controllo e temporizzazione dell'illuminazione esterna;
- installazione sistemi di controllo che permettano di ridurre gli sprechi anche tramite controllo da remoto;
- la realizzazione dei nuovi arredi verdi e, in particolare, delle alberature dovrà privilegiare specie arboree autoctone;
- la realizzazione del parcheggio sia realizzato con superficie adeguatamente permeabile e con la previsione di alberature per l'ombreggiamento delle auto. Sarà prevista, inoltre, in fase di definizione

del titolo abilitativo, l'integrazione di tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici ai sensi del D.lgs. 192/2005 (come prescritto nei contributi del Settore Energia allegati alla VAS);

- mantenere quanto più possibile superfici permeabili, anche mediante utilizzo di materiali per le superfici pavimentate con tali caratteristiche;
- i volumi di scavo eventualmente eccedenti siano adeguatamente riutilizzati all'interno del comparto, con la finalità di determinare una morfologia utile alla definizione del nuovo complesso previsto;
- in materia di energia, emerge la necessità di abbattere i consumi e implementare sul territorio la produzione di energia da fonti rinnovabili con l'obiettivo di raggiungere i target prefissati dalle direttive UE sull'efficienza energetica. In particolare, in fase di definizione dei titoli abilitativi, saranno garantite le prescrizioni minime di fonti rinnovabili stabilite ai sensi del D.lgs. 199/2021 come prescritto nei contributi del Settore Energia allegati alla VAS;
- in riferimento alla componente rumore, gli interventi saranno coerenti con i principi riportati agli Artt. 13 e 14 del Regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 89/1998, approvato con DPGR n. 2/R/2014;
- per quanto riguarda la componente rifiuti, si fa riferimento al Piano che definisce le politiche regionali di settore in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 94/2014, i cui contenuti sono prescrittivi. La gestione dei rifiuti del sito sarà, quindi, adeguata ai piani approvati nell'Ambito Territoriale Ottimale (ATO) Toscana Centro; anche le soluzioni progettuali riferite allo smaltimento dei rifiuti sono demandate alla fase autorizzativa dato che le ditte che opereranno sui due lotti provvederanno direttamente alla gestione dei rifiuti tramite accordi con l'ente gestore.
- In recepimento delle indicazioni fornite dalla delibera consiliare, in fase di definizione dei titoli abilitativi, sarà posta particolare cura nella scelta dei materiali di finitura per garantire una migliore integrazione rispetto alla condizione attuale; sarà privilegiato l'utilizzo di tecnologie innovative al fine di garantire un'integrazione armonizzata tra sistemazioni a verde e nuovi manufatti; saranno ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili e, infine, sarà data particolare cura ai parcheggi per biciclette e ai presidi per la ricarica dei veicoli elettrici.

#### **Art. 17 - OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

Le opere di interesse pubblico da realizzare lungo la SR69 sono individuate nell'elaborato grafico Tav 28b\_URB - Infrastrutture viarie e particolari costruttivi allegato al P.U.C.

La progettazione esecutiva dovrà essere approvata dal Comune e realizzata a cura e spese del soggetto privato in coerenza con quanto previsto nella convenzione del P.U.C.

#### **Art. 18 - NORMA FINALE E TRANSITORIA**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA valgono le norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigente.