

COMUNE DI SCANDICCI
Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

o o o

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

Art. 1 - Ambito di applicazione	3
Art. 2 - Validità del Piano Attuativo	3
Art. 3 - Finalità delle norme tecniche di attuazione.....	3
Art. 4 - Contenuti del Piano Attuativo.....	3
Art. 5 - Riferimenti di carattere generale.....	4
Art. 6 - Elementi prescrittivi ed indicativi del Piano Attuativo.....	5
Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano Attuativo	5
Art. 8 - Suddivisione in Unità di Intervento.....	6
Art. 9 - Potenzialità edificatoria del Piano Attuativo	6
Art. 10 - Destinazioni d'uso consentite	6
Art. 11 - Altezze massime consentite.....	7
Art. 12 - Disciplina delle aree destinate ad attrezzature pubbliche.....	7
Art. 13 - Proprietà private gravate da uso pubblico.....	7
Art. 14 - Dotazione di parcheggi	7
Art. 15 - Superamento delle barriere architettoniche	8
Art. 16 - Prescrizioni di carattere geologico.....	8
Art. 17 - Prescrizioni di carattere idraulico	8
Art. 18 - Prescrizioni per le aree a verde pubblico	8
Art. 19 - Prescrizioni di carattere paesaggistico.....	9
Art. 20 - Consumo di acqua a fini irrigui	9
Art. 21 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.....	9

Art. 22 - Tutela dei pozzi	10
Art. 23 - Consumo di acqua potabile	10
Art. 24 - Contenimento dell'inquinamento luminoso.....	10
Art. 25 - Efficienza energetica delle costruzioni.....	10
Art. 26 - Produzione di energia da fonti rinnovabili.....	11
Art. 27 - Riduzione dell'esposizione umana al rumore	11
Art. 28 - Riduzione dell'esposizione umana ai campi magnetici.....	11
Art. 29 - Tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici.....	11
Art. 30 - Incentivi per l'edilizia sostenibile	12
Art. 31 - Rinvio ad altre norme	12

COMUNE DI SCANDICCI
Piano attuativo per l'attuazione della Scheda norma TR04d "Aldo Moro"
del Piano Operativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

o o o o o

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo relativo alla scheda norma TR04d "Aldo Moro" come individuata negli elaborati grafici del vigente Piano Operativo.
2. L'ambito territoriale di applicazione del Piano Attuativo meglio risulta dalla tavola di progetto PA.SA.Q.01.R0 nel quale è indicata l'esatta perimetrazione dell'area soggetta al piano.
3. Sulla stessa tavola sono inoltre rappresentate le aree già di proprietà pubblica correlate alla trasformazione prevista dal Piano Attuativo.

Art. 2 - Validità del Piano Attuativo

1. Ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014, il Piano Attuativo ha validità decennale decorrenti dalla data dell'atto di approvazione del medesimo.
2. Restano ferme le disposizioni in ordine all'ultrattività dei piani attuativi come disciplinate dall'art. 17 della L. 1150/1942.

Art. 3 - Finalità delle norme tecniche di attuazione

1. Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'ambito territoriale di riferimento, completano ed integrano:
 - le prescrizioni del vigente Piano Operativo;
 - le previsioni contenute negli elaborati tecnici del Piano Attuativo medesimo.

Art. 4 - Contenuti del Piano Attuativo

1. I contenuti del Piano Attuativo sono quelli richiesti dall'art. 109 della L.R. 65/2014 e sono dettagliati negli elaborati che lo costituiscono e cioè:

ELABORATI GENERALI TECNICI								
PA	EG	00	01	Elenco elaborati	-	R0	14/06/25	PA.EG.00.01.R0
PA	EG	01	01	Relazione tecnica illustrativa e di fattibilità	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.01.R0
PA	EG	01	02	Relazione geologica di fattibilità	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.02.R0
PA	EG	01	03	Relazione idraulica di fattibilità	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.03.R0
PA	EG	01	04	Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.04.R0
PA	EG	01	05	Valutazione previsionale di impatto acustico	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.05.R0
PA	EG	01	06	Valutazione degli impatti in atmosfera (Studio Meteo Diffusionale)	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.06.R0
PA	EG	01	07	Relazione paesaggistica	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.07.R0
PA	EG	01	08	Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.08.R0
PA	EG	01	09	Relazione tecnica delle opere a verde e delle sistemazioni esterne	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.09.R0
PA	EG	01	10	Relazione trasportistica	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.10.R0
PA	EG	01	11	Relazione preliminare soluzione impiantistiche	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.11.R0
PA	EG	01	12	Norme Tecniche di Attuazione del Piano	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.12.R0
PA	EG	01	13	Schema di convenzione urbanistica	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.13.R0
PA	EG	01	14	Documentazione catastale - Visure	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.14.R0
PA	EG	01	15	Calcolo sommario spesa opere di urbanizzazione	-	R0	14/06/25	PA.EG.01.15.R0
QUADRO CONOSCITIVO								
PA	SA	Q	01	Perimetrazione area d'intervento (ortofoto-CTR-estratto di mappaproprietà catastali)	1:2000	R0	14/06/25	PASA.Q.01.R0
PA	SA	Q	02	Documentazione fotografica	-	R0	14/06/25	PASA.Q.02.R0
PA	SA	Q	03	Inquadramento urbanistico - Individuazione dei vincoli (PIT-PTCP-PGRA)	-	R0	14/06/25	PASA.Q.03.R0
PA	SA	Q	04	Inquadramento urbanistico - Piano Strutturale	-	R0	14/06/25	PASA.Q.04.R0
PA	SA	Q	05	Inquadramento urbanistico - Piano Operativo-PUMS	-	R0	14/06/25	PASA.Q.05.R0
PA	SA	P	01	Stato attuale - Planimetria generale	1:500	R0	14/06/25	PASAP.01.R0
PA	SA	S	01	Stato attuale - Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASAS.01.R0
PA	SA	S	02	Stato attuale - Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASAS.02.R0
PIANO ATTUATIVO								
PA	SP	P	01	Planimetria generale - Planivolumetrico su CTR	1:500	R0	14/06/25	PASPP.01.R0
PA	SP	P	02	Planimetria generale - Planivolumetrico su foto aerea	1:500	R0	14/06/25	PASPP.02.R0
PA	SP	P	03	Planimetria generale su mappa catastale	1:500	R0	14/06/25	PASPP.03.R0
PA	SP	P	04	Attacco a terra su CTR	1:500	R0	14/06/25	PASPP.04.R0
PA	SP	P	05	Attacco a terra su foto aerea	1:500	R0	14/06/25	PASPP.05.R0
PA	SP	P	06	Schema funzionale	1:1000	R0	14/06/25	PASPP.06.R0
PA	SP	S	01	Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASPS.01.R0
PA	SP	S	02	Sezioni ambientali	1:500	R0	14/06/25	PASPS.02.R0
PA	SP	R	01	Viste paesaggistiche - Fotoinserimenti	-	R0	14/06/25	PASPR.01.R0
PA	SP	R	02	Render	-	R0	14/06/25	PASPR.02.R0
PA	SP	X	01	Regime giuridico dei suoli	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.01.R0
PA	SP	X	02	Schema indicativo delle opere di urbanizzazione e verifica degli standard urbanistici	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.02.R0
PA	SP	X	03	Parametri urbanistici	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.03.R0
PA	SP	X	04	Area di concentrazione edilizia e distanze dai confini	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.04.R0
PA	SP	X	05	Individuazione U.I.	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.05.R0
PA	SP	X	06	Parcheggi pubblici e privati	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.06.R0
PA	SP	X	07	Verifica superficie permeabile	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.07.R0
PA	SP	X	08	Piano particellare catastale delle acquisizioni previste	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.08.R0
PA	SP	X	09	Pozzi ad uso acquedottistico e relative aree di rispetto	1:5000	R0	14/06/25	PASPX.09.R0
PA	SP	X	10	Verifica cautelativa distanza di prima approssimazione (DPA)	1:5000	R0	14/06/25	PASPX.10.R0
PA	SP	X	11	Opere urbanizzazione - schema smaltimento acque reflue e meteoriche	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.11.R0
PA	SP	X	12	Opere urbanizzazione - schema rete idrica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.12.R0
PA	SP	X	13	Opere urbanizzazione - schema rete gas metano	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.13.R0
PA	SP	X	14	Opere urbanizzazione - schema rete elettrica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.14.R0
PA	SP	X	15	Opere urbanizzazione - schema illuminazione pubblica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.15.R0
PA	SP	X	16	Opere urbanizzazione - schema rete telefonica	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.16.R0
PA	SP	X	17	Opere urbanizzazione - sezioni stradali tipo	1:1000	R0	14/06/25	PASPX.17.R0

Art. 5 - Riferimenti di carattere generale

- Per l'attuazione di tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo si applicano i seguenti riferimenti di carattere generale:
 - le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Regolamento Regionale 39/R/2018;

- le categorie funzionali di destinazione d’uso di cui all’art. 99 della L.R. 65/2014 come dettagliate nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’Allegato ‘C’ alle NTA del Piano Operativo.
2. Nell’attuazione del Piano di Recupero si farà pertanto uso esclusivo di detti riferimenti, fatto salvo il caso in cui sopravvengano disposizioni di legge espressamente prevalenti.

Art. 6 - Elementi prescrittivi ed indicativi del Piano Attuativo

1. Gli elaborati del Piano Attuativo contengono elementi prescrittivi ed elementi meramente indicativi:
- i primi vincolano la progettazione architettonica definitiva e sono suscettibili di modifica solo previa approvazione di variante al Piano Attuativo;
 - i secondi costituiscono mere esemplificazioni di soluzioni conformi ai vincolanti criteri informativi del Piano e, in sede di progettazione architettonica definitiva, potranno subire tutti gli aggiustamenti, rettifiche e variazioni proprie della diversa scala di progettazione senza che ciò comporti variante al Piano Attuativo.
2. Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Attuativo:
- l’area di concentrazione dell’edificazione, come indicata nell’elaborato PA.SP.X.04.R0;
 - la massima SE complessivamente consentita, come indicata all’art. 9 delle presenti norme;
 - le destinazioni d’uso consentite e la relativa consistenza, come specificate all’art. 10 delle presenti norme;
 - la dotazione minima di aree per standard, come indicata nell’elaborato PA.SP.X.02.R0;
 - le presenti norme;

fermo restando che, in coerenza con la soluzione architettonica proposta, le indicazioni grafiche riportate in detti elaborati sono suscettibili di rettifiche in sede di progettazione definitiva, fermo restando il rispetto dei parametri minimi verificati in ciascuno di essi.

3. Assumono invece carattere meramente indicativo e quindi sono suscettibili di modifica senza che ciò comporti variante al Piano Attuativo:
- gli schemi grafici che corredano il Piano medesimo ed in particolare le ipotesi di soluzione architettonica, non risultando vincolanti le indicazioni di carattere distributivo ed edilizio;
 - la sistemazione delle aree pubbliche e della nuova viabilità, la cui progettazione definitiva ed esecutiva si conformerà alle indicazioni e prescrizioni degli Uffici ed Enti interessati.

Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo troverà attuazione mediante il rilascio di titoli edilizi distinti per le opere private e le opere pubbliche, in coerenza con le Unità di intervento individuate dal piano medesimo e di cui al successivo art. 8.
2. Le varianti in corso d’opera sono consentite con le procedure di cui alla L.R. 65/2014 solamente nel rispetto degli elementi prescrittivi di cui al precedente art. 6.

3. Eventuali varianti non conformi a detti elementi prescrittivi sono consentite solo previa approvazione di variante al Piano Attuativo.

Art. 8 - Suddivisione in Unità di Intervento

1. Il Piano Attuativo definisce la disciplina di intervento in funzione di due Unità di intervento (UI) a tal fine individuate:
 - UI 01: destinata all'intervento privato di nuova costruzione;
 - UI 02: destinata alla realizzazione delle opere pubbliche correlate.
2. Ove ritenuto opportuno ai fini della più celere realizzazione delle opere e della minimizzazione degli impatti sull'intorno, ciascuna UI potrà trovare attuazione per stralci e quindi con separati titoli edilizi, fermi restando tutti i parametri complessivamente prescritti per l'edificazione privata.
3. In particolare le opere pubbliche previste nella UI 02 sono attuabili separatamente, con distinti titoli edilizi, secondo le sub-unità specificate nell'elaborato PA.SP.X.05.R0 ed identificate dai codici da "2.A" a "2.F", fermo restando che restano tutte correlate all'intervento privato previsto nella UI 01.

Art. 9 - Potenzialità edificatoria del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo consente un intervento di nuova costruzione ad uso privato per una SE non superiore a mq. 21.500 complessivi, fermi restando i limiti dettati per ciascuna funzione dal successivo art. 10.
2. Le consistenze realizzabili ad uso privato sono attribuite come segue:
 - alla UI 01: fino a mq. 21.500
 - alla UI 02: mq. 0
3. È facoltà dell'Amministrazione comunale utilizzare le consistenze residue del dimensionamento attribuito dal Piano Operativo all'area di trasformazione TR04d per la miglior utilizzazione pubblica delle aree delle quali è prevista la cessione.

Art. 10 - Destinazioni d'uso consentite

1. Nell'ambito del Piano Attuativo sono consentite le destinazioni d'uso:
 - direzionale e servizi, come definita dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
 - commerciale, come definita all'art. 4 della stessa disciplina.
2. Nel dettaglio sono consentite:
 - nella UMI 01:
 - la funzione "direzionale e servizi" per una SE non superiore a mq. 20.000;
 - la funzione "commerciale" per una SE non superiore a mq. 2.500.
 - nella UMI 02: le funzioni "verde pubblico" e "parcheggi pubblici" oltre alla viabilità di nuova previsione e aree ad essa correlate (isola ecologica, cabina ENEL, e simili) nonché ogni altra

funzione pubblica che venisse individuata dal Comune, ferma restando la dotazione minima di standard ai sensi del DM 1444/1968.

Art. 11 - Altezze massime consentite

1. L'altezza massima della nuova costruzione prevista nella UI 01 è commisurata a quella del più alto tra gli edifici circostanti ed è pertanto fissata in ml. 21,00.
2. Ai fini della misurazione dell'altezza dei fronti, il riferimento in basso (di cui all'art. 17, comma 1, primo alinea, del Regolamento Regionale 39/R/2018) sarà costituito dalla quota di sicurezza idraulica (battente ricorrente maggiorato del franco di sicurezza prescritto).

Art. 12 - Disciplina delle aree destinate ad attrezzature pubbliche

1. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche sono soggette alla ordinaria disciplina del PO relativa al tipo di attrezzatura ricorrente e quindi:
 - nelle aree a verde attrezzato in ambito perifluviale (sub unità "2.E" e "2.F"), si applica la disciplina di cui all'art. 55 delle NTA del PO.
 - nelle aree destinate a strade o parcheggi pubblici (sub unità "2.A", "2.B", "2.C" e "2.D"), si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle NTA del PO.

Art. 13 - Proprietà private gravate da uso pubblico

1. Seppur destinate a rimanere di proprietà privata sono, a vario titolo, gravate da uso pubblico le aree e parti di costruzione individuate nell'elaborato PA.SP.X.01.R0.
2. Le modalità realizzative e le dotazioni di dette aree saranno precisate in sede di progettazione architettonica definitiva.

Art. 14 - Dotazione di parcheggi

1. Il Piano Attuativo prevede spazi per parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dalla normativa statale, regionale e comunale in materia e pertanto:
 - per la sosta stanziale: nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume virtuale degli edifici;
 - per la sosta di relazione: nella misura minima stabilita dal Regolamento Regionale 23/R/2020 in funzione del tipo di esercizio ricorrente.
2. L'organizzazione planimetrica degli spazi per parcheggio indicata negli elaborati grafici del Piano attuativo ha valore meramente indicativo e diverse soluzioni che emergessero in sede di progettazione architettonica non costituiranno variante a Piano Attuativo sin quando siano rispettate le dotazioni minime richieste.
3. Parimenti hanno valore meramente indicativo le superfici degli spazi per parcheggio indicate negli stessi elaborati in quanto dipendenti dalla effettiva consistenza e funzione degli spazi che risulteranno dalla progettazione architettonica, restando vincolanti le sole dotazioni di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 15 - Superamento delle barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono soggetti alle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/1989 ed alle relative norme tecniche di cui al D.M. 236/1989 nonché alle ulteriori disposizioni di cui alla L.R. 47/1991 ed al Regolamento Regionale 41/R/2009.
2. Sono sempre consentite le soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989.

Art. 16 - Prescrizioni di carattere geologico

1. I criteri di fattibilità geologica e sismica sono contenuti nella specifica relazione di supporto al Piano Attuativo che si intendono richiamati nelle presenti norme a formarne parte integrante.
2. Tutti i progetti che saranno redatti in attuazione del presente Piano sono pertanto tenuti a conformarsi a detti criteri.

Art. 17 - Prescrizioni di carattere idraulico

1. I criteri di fattibilità idraulica sono contenuti nella specifica relazione di supporto al Piano Attuativo che si intendono richiamati nelle presenti norme a formarne parte integrante.
2. Tutti i progetti che saranno redatti in attuazione del presente Piano sono pertanto tenuti a conformarsi a detti criteri con particolare riferimento alle misure previste per garantire un rischio medio R2 per quanto riguarda i parcheggi, sia privati che pubblici, e la viabilità, ovvero:
 - apposizione di apposita cartellonistica recante indicazione del luogo sicuro più vicino atto a
 - garantire l'incolumità delle persone in caso di allagamenti improvvisi;
 - indicazione della quota del battente di sicurezza per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale ($T_r=200$);
 - dispositivi atti ad inibire l'accesso al parcheggio e alla viabilità in caso di previsione di eventi meteorologici pericolosi segnalati dal Sistema Regionale di Protezione Civile;
 - ubicazione degli stalli e adozione di soluzioni architettoniche e strutturali idonee a ridurre
 - l'esposizione diretta delle auto al flusso di piena ed i conseguenti rischi di flottazione dei
 - veicoli in sosta;
 - per quanto riguarda la viabilità sarà posto in opera un guard-rail al bordo dell'area oggetto
 - di modificazione morfologia tale da evitare l'eventuale flottazione dei veicoli verso tale area;
 - modalità costruttive e dotazioni idonee a limitare i danni all'infrastruttura in caso di evento
 - alluvionale, al fine di non pregiudicarne l'agibilità.

Art. 18 - Prescrizioni per le aree a verde pubblico

1. Il progetto del verde dovrà essere parte integrante del progetto complessivo, perseguendo una corretta integrazione tra quello pubblico e quello privato. Sono da salvaguardare, compatibilmente con i livelli trasformativi previsti dal Piano Attuativo, le alberature di pregio esistenti negli ambiti periferiali.

2. Nella progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico si applicano le pertinenti disposizioni del “Regolamento Verde Urbano” approvato con DCC n. 175 del 20/12/2016.

Art. 19 - Prescrizioni di carattere paesaggistico

1. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo restano soggetti alle specifiche prescrizioni dettate dal PIT/PPR con riferimento:
 - alla Sezione 4, scheda D.M. 20/1/1965 (GU 36/196), colonna “c”: per tutte le aree;
 - all’Allegato 8B, art. 8: per le aree perifluviali.
2. Quanto alle aree sottoposte a tutela ai sensi dell’art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applicano in particolare:
 - le disposizioni di tutela della vegetazione ripariale (2.c.1);
 - le disposizioni sull’integrazione architettonica dei sistemi fotovoltaici (3.c.11);
 - le disposizioni a tutela della trama viaria storica (3.c.14);
 - le disposizioni in ordine a cartellonistica e segnaletica (4.c.2 e 4.c.5);
 - le disposizioni sulla qualità e compatibilità dell’illuminazione pubblica e privata (4.c.3);
3. Trovano inoltre applicazione le seguenti ulteriori disposizioni di dettaglio:
 - i percorsi pedonali interni all’area dovranno presentare finitura e caratteri percettivi congrui con i caratteri del paesaggio;
 - i parcheggi di superficie dovranno essere progettati e realizzati con criteri omogenei per qualità costruttiva e inserimento paesaggistico;
 - gli apparecchi tecnologici o le sovrastrutture di altra natura presenti in copertura dovranno integrarsi alla soluzione architettonica e risultare coerenti con la medesima;
 - non sono annesse recinzioni delle aree scoperte; la delimitazione delle aree, dove necessarie, dovranno avvenire con elementi leggeri e di limitato impatto paesaggistico, in modo da non compromettere i caratteri percettivi unitari dell’area.
4. Si applicano inoltre le specifiche prescrizioni di dettaglio impartite in sede di conferenza paesaggistica ai sensi dell’art. 23 del PIT/PPR.

Art. 20 - Consumo di acqua a fini irrigui

1. Le necessità di consumo di acqua non potabile ad uso irrigazione devono essere prevalentemente soddisfatte mediante sistemi di captazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici o dalle aree scoperte.
2. A tal fine si applicano i criteri desumibili dalle Linee Guida per l’edilizia sostenibile in Toscana di cui alla D.G.R. n. 322/2005 (Area 3, scheda 3.1).

Art. 21 - Contenimento dell’impermeabilizzazione superficiale

1. Qualsiasi intervento che comporti incremento delle superfici impermeabilizzate deve rispettare le disposizioni in materia di contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo di cui agli artt. 16 e 17 del Regolamento Regionale 2/R/2007 ed inoltre all’art. 26 del Regolamento Regionale

39/R/2018.

2. Per i fini di cui al comma precedente la superficie permeabile si determina come disposto dall'art. 25, comma 2, del Regolamento Regionale 39/R/2018.

Art. 22 - Tutela dei pozzi

1. Il Piano attuativo prevede lo spostamento dei punti di captazione acquedottistica presenti nell'area destinata all'edificazione in altre aree di proprietà non preordinate all'edificazione, previo concerto con gli enti interessati.
2. Sono sottoposte a specifica tutela le aree contigue ai pozzi (sia esistenti da mantenere che di nuova realizzazione) costituenti la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 15.
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni per un raggio di ml. 10 dal punto di captazione. Essa è sottoposta a vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche di tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità idrica.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Essa è sottoposta ai vincoli necessari a tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata così come indicati all'art. 94 del D.Lgs. 15/2006.

Art. 23 - Consumo di acqua potabile

1. Le necessità di consumo di acqua potabile saranno soddisfatte mediante allacciamento alla pubblica rete idrica.
2. Al fine di contenere i consumi di acqua potabile si applicano:
 - i principi generali di cui all'art. 18 del Regolamento Regionale 2/R/2007;
 - i criteri ed i sistemi desumibili dalle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana di cui alla D.G.R. n. 322/2005 (Area 2, scheda 2.5) fatta salva la possibilità di utilizzare le diverse tecniche e modalità messe a disposizione dal progresso tecnologico quando garantiscano analoga o maggiore riduzione dei consumi.

Art. 24 - Contenimento dell'inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere progettati e realizzati in modo tale soddisfare l'esigenza contenendo l'inquinamento luminoso anche con riferimento all'immediato intorno al fine di non costituire elemento di disturbo alle persone ed alla fauna notturna.
2. Si considerano conformi a dette prescrizioni le fonti luminose che esauriscano la loro intensità non oltre ml. 20 dal suolo, presentando un illuminamento medio inferiore a 0,1 lux.

Art. 25 - Efficienza energetica delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni previste dal Piano Attuativo sono soggette alle disposizioni regionali e statali in materia di rendimento energetico degli edifici con particolare riferimento al D.Lgs.

192/2005 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 26 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2011, le nuove costruzioni previste dal Piano Attuativo sono soggette alle disposizioni in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze previste dall'allegato 3 allo stesso provvedimento.
2. Per i fini di cui ai commi precedenti sono ammesse tutte le fonti rinnovabili con la sola eccezione di quella eolica. L'impiego delle fonti rinnovabili ammesse è soggetto ad adeguati approfondimenti progettuali in sede di progettazione architettonica definitiva, anche ai fini dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
3. Ove in sede di progettazione architettonica emergesse che la tutela paesaggistica gravante sull'area precluda o limiti l'utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici la relativa carenza deve essere compensata da un indice di prestazione energetica complessiva determinato come stabilito al comma 8 dell'Allegato 3 al D.Lgs. 28/2011.

Art. 27 - Riduzione dell'esposizione umana al rumore

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, gli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo devono rispettare i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera di cui al DPCM 05/12/1997.
2. In particolare devono essere rispettati i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne come specificate in Tabella B dello stesso DPCM.

Art. 28 - Riduzione dell'esposizione umana ai campi magnetici

1. Nonostante che l'elettrodotto che corre in fregio all'area sia attualmente dismesso ed in attesa di smantellamento non può escludersi che, in casi particolari, il medesimo venga riattivato, anche solo temporaneamente.
2. Per tale ragione il Piano Attuativo prescrive il rispetto della Distanza di prima approssimazione (DPA) prescritta per il tipo di infrastruttura elettrica assumendo che la stessa sia attiva.
3. Nonostante ciò, in via del tutto cautelativa, qualora al momento del rilascio del titolo edilizio la linea elettrica non fosse stata rimossa dovrà essere richiesta all'ente gestore l'esatto calcolo della fascia di rispetto al fine di assicurare l'obiettivo di qualità in materia di esposizione ai campi magnetici (3 μ T) per tutti i locali dei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore.

Art. 29 - Tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici

1. In tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 4, comma 1bis, del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 48/2020.
2. Quanto precede sia riguardo alla immediata installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici (art. 4, comma 1bis, lettera "c") che alla predisposizione di infrastrutture di canalizzazione al

fine di consentire in fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica (art. 4, comma 1bis, lettera “d”).

Art. 30 - Incentivi per l’edilizia sostenibile

1. Al fine di incentivare la sostenibilità ambientale della trasformazione, nell’ambito disciplinato dal Piano Attuativo si applicano le disposizioni di legge che favoriscono il risparmio energetico, la produzione di energia fra fonti rinnovabili ed in genere la sostenibilità ambientale.
2. Trovano, in particolare, applicazione l’art. 220, comma 2, della L.R. 65/2014, l’art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 e l’art. 14, comma 7, del D.Lgs. 102/2014.

Art. 31 - Rinvio ad altre norme

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme si applica la disciplina del PO e del RE vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo.
2. Le disposizioni di legge o di regolamento sopravvenute, quando cogenti ed espressamente prevalenti su quelle comunali e sempre che non facciano salvi i piani attuativi già approvati, si considerano automaticamente recepite nelle presenti norme senza necessità di atti formali di variante o di riallineamento. In tale eventualità, le contrastanti disposizioni delle presenti norme saranno prive di efficacia dal momento dell’entrata in vigore del provvedimento normativo espressamente prevalente.