



# COMUNE DI CAMPI BISENZIO

## PIANO ATTUATIVO AREA "BC" COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA T. FIESOLI E VIA CASTRONELLA



COMMITTENTE :

**POLISTRAD E S.P.A.**

P.IVA 00752930487

**ALBA S.A.S. DI FRESCHI RICCARDO & C.**

C.F. 04996040483

**MONTICELLI MAURIZIO**

C.F. MNT MRZ 61H29 D6120

**TARDUCCI GIANCARLO**

C.F. TRD GCR 53A13 B507S

**TARDUCCI MARIA GRAZIA**

C.F. TRD MGR 44M50 B507U

**TARDUCCI FRANCO**

C.F. TRD FNC 40L29 B507C

**TARDUCCI RENZO**

C.F. TRD RNZ 43D04 B507D

PROGETTISTA :

**ING. STEFANO CIUOFFO**

VIA FRANCESCO FERRUCCI N°33

59100 - PRATO

TEL. 0574 24650 FAX 0574 605210

e-mail - ciuoffo@tin.it

PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

ELABORATO :

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA :

**MAGGIO  
2018**

SCALA :

ALLEGATO :

**B**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

1. AMBITO DI APPLICAZIONE
2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO
3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO
4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO
5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO
6. DESCRIZIONE DELLE AREE
7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA
8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA
9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali
10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - mitigazione degli impatti
11. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche
12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – parametri urbanistici
13. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO
14. OPERE E AMNUFATTI ACCESSORI
15. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI
16. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PERIMETRO DEL P.M.U.
17. QUOTE DI IMPOSTA PROGETTUALI

## **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il piano attuativo denominato di seguito "PMU Bc- via Barberinese", quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area compresa tra Via Barberinese, Via Tosca Fiesoli e Via Castronella nella porzione Ovest del territorio comunale e nelle aree esterne interessate da opere pubbliche ad esso connesse.

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente come area perimetrata soggetto a piano attuativo per interventi di ricucitura del tessuto insediativo ai sensi dell'art.117 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del RUC, dove sono comprese le seguenti destinazioni\_urbanistiche:

- "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc)" di cui all'art. 118 delle NTA del RUC
- "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5)" di cui all'art. 133 delle NTA del RUC
- "Parcheggi pubblici" di cui all'art. 138 delle NTA del RUC
- "Itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art. 93 delle NTA del RUC
- "Verde di rispetto" di cui all'art. 95 delle NTA del RUC

Come previsto dalle norme vigenti, per consentire il reperimento delle dotazioni minime di standard e per conseguire maggiori livelli di qualità complessiva degli insediamenti, la soluzione progettuale di massima indicata nelle tavole del RUC è stata modificata nel piano attuativo senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico (art. 11 co.4 e art. 117 co.6 NTA).

L'area è individuata catastalmente dalle seguenti particelle o porzioni del foglio di mappa n.10 :

- particella n° 168
- particella n° 1091
- particella n° 1077
- particella n° 1079
- particella n° 325
- particella n° 324
- particella n° 1075
- porzione di strada pubblica

## **2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO**

Il presente Piano Attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11, 12 e 13 delle N.T.A. del vigente R.U.C. ha i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione così come normato dagli artt. 107, 108, 109, 110, 111 e 115 della L.R. 65/2014 e dall'art.11 delle NTA delle RUC.

### **3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro dell'area descritta all'art.1 e meglio individuata negli elaborati di cui all'elenco A in allegato .

Per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, (Delibera C.C. n° 194 del 30/11/2015 e successive varianti ), del Regolamento edilizio (Delibera C.C. n°145 del 5/12/2005 e Delibera C.C. n° 107 del 30/06/2015), nonché della normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

### **4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO**

Il PMU Bc-via Barberinese pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso commerciale e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e delle aree private;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le fasi e modalità di realizzazione;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale;
- le caratteristiche degli spazi pubblici.

Inoltre:

- specifica la normativa idraulica in essere sull'area

### **5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO**

Il piano attuativo in oggetto è costituito dagli elaborati: indicati nell'allegato "A" alle presenti norme.

### **6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

**Il PMU Bc-via Barberinese- avente SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 16.403,69** ed oggetto delle presenti norme, prevede :

<b><u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA INTERNE AL PIANO</u></b>	<b><i>Superficie (Mq)</i></b>
<b>aree per parcheggio pubblico nell'area per parcheggio è inserito il 20% di verde previsto dall'art. 138 comma 4 delle NTA</b>	<b>2.910,50</b>
<b>Viabilità, pista ciclo-pedonale, verde di rispetto</b>	<b>1.330,68</b>
<b>TOTALE AREE PUBBLICHE interne</b>	<b>4.241,18</b>

<b><u>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PIANO</u></b>	<b><i>Superficie (Mq)</i></b>
<b>aree destinate alla viabilità' (raccordo pista ciclabile e rotatoria)</b>	<b>2.100</b>
<b>area vasca di compensazione</b>	<b>5.675</b>

<b>TOTALE AREE PUBBLICHE esterne</b>	<b>7.775</b>
--------------------------------------	--------------

<b><u>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA*</u></b>	<b>Superficie (Mq)</b>
<b>LOTTO "A" DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE</b>	<b>6.612,87</b>
<b>LOTTO "B" DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE</b> - media struttura di vendita - esercizio di vicinato - attività commerciali atipiche - pubblico esercizio - attività direzionali - servizi	<b>5.359,27</b>
<b>VERDE PRIVATO</b>	<b>190,37</b>
<b>TOTALE AREE PRIVATE</b>	<b>12.162,51</b>

\*\*Per il dimensionamento del piano si è optato per la possibilità, data dalle NTA del RUC - art.117 co.5 lett.b)- di realizzare maggiori quantità ad uso non residenziale utilizzando l'indice destinato agli usi residenziali.

## **7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare contenuto nel presente piano attuativo, secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

### **Parcheggi pubblici**

Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico sono considerati:

- a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- b) le corsie di distribuzione, le aree a manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Sono escluse dal computo la viabilità di accesso che conduce al parcheggio e a ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Il progetto prevederà la presenza almeno di 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi al servizio di persone disabili (art.9 DPGR 41/R).

Parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante;
- una superficie minima del 20% dell'area viene riservata per sistemazioni a verde alberato per il quale sono da preferire piante a foglia caduca; per la messa a dimora delle al-

berature ad alto fusto, nonché le relative caratteristiche quantitative e qualitative, si deve far riferimento al progetto del verde (TAV.11 e RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA del P.M.U.)

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta e in modo da garantire una distanza tra le piante che ne consenta un ottimale accrescimento, in base alla specie

### **Sede stradale e marciapiedi**

L'ingombro della sede stradale e delle piste ciclo-pedonali con relativi accessori (marciapiedi, illuminazione e verde di corredo) verrà esattamente definito in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

Saranno esattamente definiti –contestualmente alla istanza di Permesso di Costruire e attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle piazzole ecologiche e similari eventualmente previste.

- sulla mezzeria lungo Via Barberinese deve essere prevista l'ubicazione di un "new jersey" alto 100 cm"

Nelle fasce di verde di rispetto lungo via Barberinese devono essere piantumate siepi di oleandro, in continuità con il verde di corredo esistente nel tratto sud della stessa viabilità.

### **Impianti di illuminazione**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 21 marzo 2000 n.37 e nello specifico il relativo allegato "C".

Devono essere perciò utilizzati esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto e comunque osservate le "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui al D.G.R.T. del 27 agosto 2004 n.815.

### **Accessibilità**

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase di P. di C. il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96).

### **Servizi a rete**

Il Piano attuativo contiene lo schema della rete dei servizi e dei relativi allacciamenti, secondo le indicazioni dei competenti enti fornitori

La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione preciserà il tracciato dei nuovi servizi a rete e l'esatta posizione dei servizi puntuali (cabine e simili) da realizzare, e conterrà il dettaglio dei materiali e delle tecniche costruttive.

Nei Permessi di costruire dei singoli lotti saranno definiti dettagli degli allacciamenti alle reti esistenti dei servizi

- Nelle pertinenze di ciascun lotto edificabile deve essere individuata un'area adeguata da adibire al collocamento dei contenitori della raccolta differenziata; l'area dovrà

essere recintata o interna al fabbricato, comunque fruibile esclusivamente da personale degli esercizi commerciali e facilmente raggiungibile dai mezzi dell'ente gestore dei rifiuti;

- Salvo diverse indicazioni fornite dall'ente gestore dei rifiuti o dell'ufficio competente del Comune in base alle esigenze effettive documentabili delle attività da insediarsi.

### **Normativa idraulica**

- i piani di calpestio del parcheggio pubblico, compresi spazi di manovra e corselli di accesso, devono essere posti a quota non inferiore alla quota di sicurezza idraulica fissata in 38,00 m s.l.m.

## **8. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA**

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione degli edifici, dovranno essere accompagnati da un progetto plani volumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione, da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto.

Il progetto del plani volumetrico dovrà essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riportate nel P.A., riguardo alla consistenza massima consentita nel singolo lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

## **9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali**

### **Recinzioni**

Le recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere progettate unitariamente per ogni Lotto, sulla base delle esigenze funzionali delle attività svolte.

### **Parcheggi privati**

I parcheggi privati pertinenziali per la sosta stanziale e di relazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti della disciplina urbanistica vigente.

In particolare dovrà essere verificata in fase esecutiva la percentuale di permeabilità degli stalli di sosta, nel rispetto dell'Art.71 delle NTA del R.U.C.

-ai sensi della normativa vigente ( DPGR 64/R art.27), le pavimentazioni in genere non sono conteggiabili come superficie permeabile fatta eccezione per le superfici in autobloccanti purché posate secondo i criteri e le condizioni poste dallo stesso Regolamento regionale; pertanto il percorso pedonale e gli stalli di sosta devono rispettare tali requisiti oltre ad essere considerati solo in ragione della percentuale di permeabilità effettiva da dimostrare in fase esecutiva.

### **Impianti di illuminazione**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna rispetteranno i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 21 marzo 2000 n.37 e nello specifico il relativo allegato "C".

Verranno perciò utilizzati esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto e comunque osservate le "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui al D.G.R.T. del 27 agosto 2004 n.815.

### **Verde privato e alberature di alto fusto**

Per la messa a dimora delle alberature di alto fusto, nonché per le relative caratteristiche quantitative e qualitative, si deve far riferimento al progetto del verde (TAV.11 e RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA del P.M.U.)

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da garantire una distanza tra le piante che consenta un ottimale accrescimento delle piante, in base alla specie

### **Accessibilità**

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase di P. di C. il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96).

Per per ognuno dei lotti privati A e B deve essere garantito

- un accesso riservato ai pedoni dalla viabilità pubblica
- un accesso per carico-scarico merci dalla viabilità pubblica, con l'esclusione di via Barberinese e che non interferisca con l'accesso carrabile destinato alla clientela

## **10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - mitigazione degli impatti**

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e adottate le azioni di mitigazione:

### **Prestazione energetica**

Per tutti gli edifici di nuova costruzione ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo di conseguire una prestazione energetica come prescritto dalla vigente normativa.

### **Certificazione ambientale** (obbligatoria nei P.A.)

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo del conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali, al vigente regolamento edilizio del Comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.144 del 5 dicembre 2005, e al "Regolamento per la certificazione ambientale e premi edificatori" del Comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.145 del 5 dicembre 2005.

### **Normativa idraulica**

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio utili degli edifici, del parcheggio di relazione, del parcheggio di cui alla L.122/89, compresi spazi di manovra e corselli di accesso, devono essere posti a quota non inferiore alla quota di sicurezza idraulica fissata in 38,00 m s.l.m.

## **Misure generali di mitigazione**

### **Sistema acqua**

E' prescritto l'uso di sistemi e dispositivi atti a garantire un'erogazione razionale dell'acqua potabile unitamente a tecniche atte a garantire una riduzione dei consumi anche mediante il riuso a scopi non potabili delle acque meteoriche.

E' inoltre prescritto di utilizzare strategie e misure idonee a:

- limitare il pompaggio delle falde idriche locali
- favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa

### **Sistema aria**

E' prescritto di assicurare limitate emissioni di sostanze inquinanti nell'aria esterna adottando strategie atte:

- al contenimento dei consumi energetici con riduzione delle emissioni di biossido di carbonio e di polveri sottili;
- alla riduzione del traffico veicolare locale con contenimento delle emissioni di NOx e polveri sottili;
- alla razionalizzazione delle aree a verde quali barriere naturali alla diffusione delle sostanze inquinanti

### **Sistema paesaggio**

Gli interventi edilizi devono garantire:

- condizioni di benessere percettivo accettabili in ogni periodo dell'anno;
- l'armonizzazione con le caratteristiche naturali dell'ambiente circostante;

### **Sistema energia**

E' prescritto di porre in atto strategie finalizzate a

- contenere i consumi di energia primaria per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria;
- limitare i consumi di energia elettrica limitando i carichi e i periodi di punta;
- favorire l'impiego di forme rinnovabili di energia in sostituzione di quelle tradizionalmente non rinnovabili.

In ogni caso dovranno essere rispettate le vigenti prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici assicurando una prestazione energetica così come prescritta dalla vigente normativa di cui ai DD.MM. 26 giugno 2015 (*Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici e Metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche dei requisiti minimi degli edifici*).

### **Sistema rifiuti**

E' prescritto di porre in atto strategie in grado di

- ridurre la quantità di rifiuti da smaltire
- favorire sistemi di preselezione e di raccolta differenziata di quanto riciclabile con sviluppo delle aree destinate a "isola ecologica"
- ottimizzare le operazioni di conferimento e ritiro dei rifiuti

### **Sistema ambiente**

E' prescritto di porre in atto strategie in grado di:rispettare le prescrizioni e i limiti di rumorosità che il locale Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), approvato con Delibera n.172 del 29 novembre 2004 e successiva variante approvata con Delibera n.62 del 11 aprile 2013, stabilisce per la zona di intervento relativamente alle emissioni e immissioni sonore;

- minimizzare negli spazi esterni la presenza di campi elettrici e magnetici in bassa frequenza (50 Hz) generati da sorgenti localizzate;
- gestire e tutelare le aree verdi private presenti nei lotti

### **PRESCRIZIONI poste nel contributo ASL del 20.02.2017- prof.9163 relative alla cantierizzazione e alle attività artigianali e precisamente:**

-preliminarmente all'installazione del cantiere sia presentata una specifica Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (ai sensi della Legge 447/95);

- in fase di cantierizzazione siano attuate misure di mitigazione contro l'emissione di polveri e del rumore a tutela della popolazione residenziale e non; nella stessa fase di cantierizzazione dovrà essere attuato un piano di monitoraggio relativo alle emissioni acustiche generate dalle lavorazioni;

- le eventuali attività artigianali che si insedieranno nel nuovo complesso edilizio dovranno essere compatibili con le residenze, sia in termini di impatto acustico, sia di emissioni in atmosfera.

Dovrà essere rispettato quanto contenuto nelle "Linee guida per la gestione dei cantieri" allegate al parere ARPAT del 16.02.2017.

### **11. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche**

In conformità alle NTA del RUC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

#### **LOTTO "A":**

##### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- **media struttura di vendita**

#### **LOTTO "B":**

##### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- **media struttura di vendita**
- **esercizi di vicinato**
- **attività commerciali atipiche**
- **pubblico esercizio**
- **attività direzionali**
- **servizi**

E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi della LR. 10/2010 (allegati "A" e "B") e del D.lgs 152/2006; un eventuale inserimento di tali attività comporterà l'effettuazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica sulla variante al P.A. approvato.

## **12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – parametri urbanistici**

I Permessi a Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.A. e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e più precisamente:

<b><u>LOTTO “A”</u></b>	
SUPERFICIE LOTTO	6.612,87 Mq
DESTINAZIONI D'USO	media struttura di vendita
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rc)	40%
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	5,00 Mt
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	10,00 Mt
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul)	1.800 Mq
SUPERFICIE DI VENDITA	1.200 mq
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE MASSIMO (Vvui)	6.300 Mc
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax)	7 ml
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp)	25%
QUOTA MINIMA IMPOSTA PIANO TERRA DEGLI EDIFICI	38,00 ml SLM

<b><u>LOTTO “B”</u></b>	
SUPERFICIE LOTTO	5.329,27 Mq
DESTINAZIONI D'USO	-media strutture di vendita - esercizi di vicinato - attività commerciali atipiche - pubblici esercizi - attività direzionali - servizi
RAPPORTO DI COPERTURA massimo (Rc), art. 118 NTA del RUC	40%
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	5,00 Mt
DISTANZA MINIMA DA PARETI FINESTRATE	10,00 MI

SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (Sul)	1.800 Mq
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE MASSIMO (Vvui)	6.300 Mc
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI (Hmax)	7,00 MI
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp)	25%
QUOTA MINIMA IMPOSTA PIANO TERRA DEGLI EDIFICI	38,00 ml SLM

Per i casi esclusione dal computo della Sul, della Superficie Coperta e del Volume, dei maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, si fa riferimento alla normativa regionale vigente così come recepita nel vigente Regolamento Edilizio ("Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni tecniche"), approvato con Delibera Comunale n.107 del 30 giugno 2015,

### **13 --OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA**

Le opere di mitigazione idraulica connesse all'attuazione del Piano Attuativo consistono in:

- una vasca di compensazione della capacità minima di mc **5.800** in località "P. Carcerina 2" individuata nella Tav. C/29 del R.U.C. (foglio di Mappa 29 particella 442), essa ricade all'interno del Sito di Importanza Regionale SIR 45-*Stagni della piana fiorentina*, e pertanto sarà soggetta alla valutazione di incidenza ai sensi dell'art.88 della lr 30-2015; a tal fine in fase esecutiva deve essere presentato lo *Studio di incidenza* volto a individuare gli effetti sul SIR

- opere di auto contenimento interne al Piano Attuativo, dovute alla -la riduzione di permeabilità del suolo, per mc **859** minimo.

Il tutto come meglio rappresentato nelle tavole "IDRA01", "IDRA02", "IDRA03",

### **14. FASI E MODALITA' DI INTERVENTO**

- Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di Costruire.

- E' possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico permesso di costruire.

- Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di Convenzione facente parte integrante del P.A.

- Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione interne, compresa l'opera di autocontenimento idraulico interna al piano (volume idrico in surplus per riduzione di permeabilità) e all'inizio lavori dell'opera di mitigazione idraulica di cui all'art.13 costituita dalla vasca di compensazione idraulica (volume sottratto alle acque di esondazione)

Inoltre:

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art. 13 delle presenti NTA.

## **15. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI**

Anche se non espressamente evidenziate nei presenti elaborati del P.A. in tutte le aree comprese nella "BC", è consentita l'installazione di manufatti e opere accessorie funzionali alle varie destinazioni urbanistiche indicate.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella fattispecie: recinzioni, manufatti tecnici per gli Enti Erogatori, divisori, traversine ed elementi spartitraffico, segnaletica verticale e orizzontale, insegne pubblicitarie (anche realizzate con apposite strutture), tettoie per ricovero carrelli ed elementi di arredo urbano in genere.

La messa in opera di quanto sopra è comunque subordinata al relativo rilascio dei titoli autorizzativi eventualmente necessari ai sensi della legislazione edilizia vigente.

## **16 VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI**

Il Piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

### **Comportano variante al presente P.A.**

- a. modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione all A.C. uguale o superiore;
- b. modifiche ai parametri edilizi riferiti ai singoli lotti così come stabilito al precedente art. 12.
- c. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche,
- d. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti NTA.

### **Non comportano variante al presente P.A.**

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. le variazioni del numero delle unità immobiliari;
- c. l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso a costruire;
- d. l'assetto tipologico-architettonico degli edifici;

## **17. QUOTE DI IMPOSTA PROGETTUALI**

Le quote di imposta progettuali, sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici, stabilite dai singoli atti abilitativi, saranno materializzate sul terreno in contraddittorio con il Comune prima dell'inizio effettivo dei lavori. A tale proposito la D.L. richiederà formalmente il sopralluogo al Comune per la stesura del relativo verbale da redigersi entro 15 giorni dalla richiesta.

## **Allegato A – ELENCO ELABORATI**

ELABORATO 1 QUADRO CONOSCITIVO

ELABORATO 2 RILIEVO

ELABORATO 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATO 4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

ELABORATO 5 VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO

ELABORATO 6 PLANIMETRIA GENERALE – SEZIONI

ELABORATO 7 PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI -AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE-AREE DA CEDERE-

ELABORATO 8 TIPOLOGIE EDILIZIE

ELABORATO 9A PLANIMETRIA GENERALE – OPERE DI URBANIZZAZIONE

ELABORATO 9B SEZIONI TIPO – OPERE DI URBANIZZAZIONE

ELABORATO 9C PLANIMETRIA GENERALE – IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ELABORATO 9D ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI

ELABORATO 10 FOTOINSERIMENTI

ELABORATO 11 PLANIMETRIA GENERALE -OPERE A VERDE

ELABORATO A RELAZIONE GENERALE

ELABORATO B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO C SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATO D BILANCIO AMBIENTALE LOCALE

ELABORATO E PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

ELABORATO F COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

ELABORATO G RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

ELABORATO H – PARERE ENTI

ELABORATO I - RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA

ELABORATO-IDRA 01- OPERE DI LAMINAZIONE IDRAULICA

ELABORATO-IDRA 02- OPERE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA

ELABORATO- IDRA 03-RELAZIONE IDRAULICA