

# Architetto Simone Perini

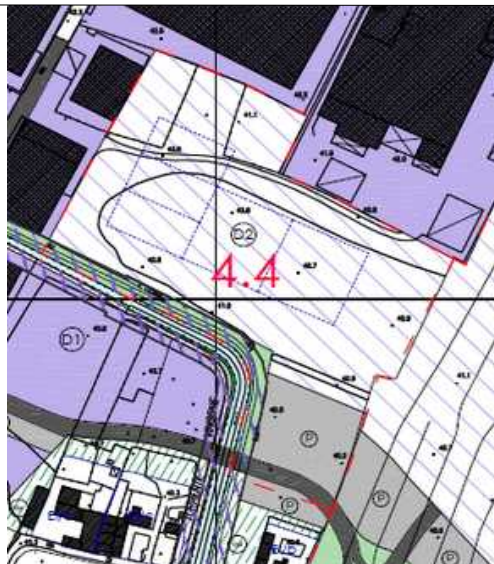
Galleria G. di Vittorio n° 23 – Campi Bisenzio (FI)  
Tel. 055891213 – mail: [studiotecnicoperini@gmail.com](mailto:studiotecnicoperini@gmail.com)  
P.IVA: 06785560480



## COMUNE DI CAMPI BISENZIO

**UBICAZIONE:** Zona di addizione del tessuto insediativo produttivo tra via di Centola e Via di Maiano

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO denominato 4.4



La Proprietà

Il Progettista

Manifattura Maiano SPA .....

Arch. Simone Perini

Immobiliare Pegasus SRL .....

S.C.R. SRL .....

Querci Roberto .....

Titolo elaborato: NTA

ALLEGATO

**E**

## 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo Piano di Massima Unitario 4.4. (o PMU 4.4.), quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area compresa tra Via di Maiano e Via di Centola (U.T.O.E. n. 4).

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente con il numero di riferimento 4.4. avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

D2	di cui all'art. 132 delle N.T.A. del R.U.C.
Parcheggi pubblici	di cui all'art. 138 delle N.T.A. del R.U.C.
Verde di rispetto	di cui all'art. 95 delle N.T.A. del R.U.C.
Viabilità urbana e territoriale secondaria	di cui all'art. 89 delle N.T.A. del R.U.C.
Verde privato vincolato	di cui all'art. 115 delle N.T.A. del R.U.C.

L'area è individuata catastalmente dalle particelle, intere o in porzione, nn. 683, 693, 887, 713, 801, 803, 51 del foglio n.5.

## 2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Si tratta di una vasta area di circa **33.213** mq., completamente pianeggiante, situata tra via Centola e via Maiano che confina: a nord e a ovest con lotti edificati con destinazione produttiva; a sud con il torrente Vingone-Lupo e con un'area destinata dal RUC a parcheggio pubblico, a cui si accederà dalla nuova viabilità in prosecuzione di via Curzio Malaparte; a est con aree agricole interessate da previsioni edificatorie a destinazione produttiva (PMU 4.3)

Lungo il torrente Vingone-Lupo all'area destinata a verde di rispetto si sovrappone quasi per intero il vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art.102 delle NTA del RUC.

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente R.U.C., ha i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione così come normato dall'art. 115 della L.R.65/2014 e dall'art. 11 delle N.T.A. del R.U.C.

## 3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto 4.4 così come descritto e individuato all'art. 2 delle presenti N.T.A.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C. e quindi ne costituiscono un approfondimento normativo e pertanto, per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio, nonché della vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

## 4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il PMU 4.4. pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici a uso produttivo 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;
- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici;
- le caratteristiche degli spazi pubblici.

Inoltre:

- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati;
- specifica attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

## 5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO "PMU VINGONE - CENTOLA"

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

### VERIFICA PROPRIETA'

- A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, CON CARTOGRAFIA RUC
- A3 - DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL PMU RETTIFICATO, DATI CATASTALI DELLE PROPRIETA' RICADENTI NEL PMU TUTTE FIRMATARIE.

- A4 - ATTESTAZIONE SERVITÙ
- A5 - VISURE CATASTALI

#### RILIEVO STATO DEI LUOGHI

- B1-B2 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO E FOTO AEREA
- B3 - RILIEVO STRUMENTALE QUOTATO CON RAPPRESENTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE E INDICAZIONE PERIMETRAZIONE RUC.
- B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SCHEMA PUNTI DI RIPRESA

#### RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- C1-C2 - ESTRATTI
- C3-C4 - FASCICOLO DI SINTESI DELLA NORMATIVA IDRAULICA

#### DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- D1-D2 - CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE E TABELLA PARAMETRI URBANISTICI QUANTITA' AMMISSIBILI MASSIME E DI PROGETTO
- D3 - TABELLA STANDARD

#### PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- E1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA, RELAZIONE DEL VERDE, ASPETTI PAESAGGISTICI E SOCIO-ECONOMICI, FATTIBILITA' E COERENZE
- E1b - NOTA DI COERENZA CON IL COMMA 2 DELL'ART. 156ter DELLE N.T.A. DEL R.U.C. VIGENTE
- E2 - TAVOLA ILLUSTRATIVA DELLA COERENZA CON IL TESSUTO CIRCOSTANTE e PROFILI
- E3-E7 - PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERO PMU
- E4-E5 - INDIVIDUAZIONE LOTTI E PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE
- E7b - SCHEMA IMPIANTO SMALTIMENTO REFLUI
- E8 lotto 1 - PROGETTO DI MASSIMA - EDIFICIO "1"
- E8 lotto 2 - PROGETTO DI MASSIMA - EDIFICIO "2"
- E10 - Schema generale dell'impianto del verde
- E11 - SIMULAZIONE DELL'INSERIMENTO URBANISTICO E AMBIENTALE ATTRAVERSO MODELLAZIONE TRIDIMENSIONALE

- F - NTA

- G - SCHEMA DI CONVENZIONE

#### PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA OPERA PUBBLICA

- H1-H3 - SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE, PARTICOLARE DELLE SEZIONI STRADALI, SCHEMA RETI ADDUZIONE E SCARICHI METEORICHE, PLANIMETRIA SEGNALETICA
- H1rel - RELAZIONE GENERALE. RELAZIONE TECNICA. STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO. CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA. CAPITOLATO DI FATTIBILITA'. TERRE E ROCCE DA SCAVO

- H2 - ELABORATO DIMOSTRATIVO DELL'ACCESSIBILITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI

### CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- I1 - SCHEDE VALUTATIVA E RIASSUNTIVA DELL'UTOE N.4 -BILANCIO AMBIENTALE LOCALE DI PROGETTO E RELAZIONE TECNICA

- I2 - RELAZIONE ATTESTANTE I CRITERI DI RISPOSTA ALLE LEGGI E AL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- L1 - PARERE CONSORZIO DI BONIFICA E CONCESSIONE GENIO CIVILE PER SCARICO IN VINGONE-LUPO

- L2 - PARERI AZIENDE EROGATRICI

- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

- N5a - RELAZIONE IDRAULICA

- N5b- PROGETTO PRELIMINARE RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- RAPPORTO AMBIENTALE ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010

- SINTESI NON TECNICA AI SENSI DELL'ART.24 DELLA LR 10/2010

## **6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree interne al P.A. avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq **33.213** ed oggetto delle presenti norme, si suddividono in:

<b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b>	<b>mq 4227</b>
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	mq 3529
AREE PER LA NUOVA STRADA PUBBLICA	mq 698

<b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>	<b>mq 28986</b>
AREE PRODUTTIVE DI NUOVA DEFINIZIONE (zona D2)	mq 26886
VERDE DI RISPETTO	mq 2047
VERDE PRIVATO	mq 53

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

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare di fattibilità tecnica ed economica contenuto nel piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni e indicazioni generali:

### **Viabilità pubblica**

Il tratto di viabilità pubblica che ricade all'interno del piano attuativo, costituente il prolungamento di Via C. Malaparte è opera di urbanizzazione primaria disciplinata da specifica convenzione (sottoscritta in data 11.12.2018, registrata a Prato, Notaio D'Ambrosi, al n. 15243, serie 1T il 28/12/2018) e per cui risulta rilasciato dal Comune Permesso di Costruire n.4177 del 13.12.2018.

## **Parcheggi pubblici**

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

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

Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Ai fini della verifica delle superfici destinate a parcheggi pubblici si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 ( di norma mt 2,50 x 5,00) se disposti a pettine e di mq 10,00 se disposti in linea (larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,00);
- b) la superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire che ad ogni 25 mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, corrisponda almeno un posto auto;
- c) il parametro della superficie può altresì essere verificato convertendo il numero dei posti auto in superficie da destinare a parcheggi secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, a condizione che sia in ogni caso essere garantito il rispetto delle superfici minime per i parcheggi pubblici dettate dal D.M. 1444/1968.

Nel caso di parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente in autobloccanti);
- le aree pertinenziali a spazi di manovra saranno realizzate con asfalto a basso impatto ambientale;
- una superficie minima del 10% dell'area deve essere riservata per sistemazioni a verde alberato; detta dotazione è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a 2500 mq. - ogni 4/8 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto.

Va prevista 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).

In fase di progetto definitivo/esecutivo per il rilascio del Permesso di Costruire:

- il progetto, nello specifico sotto il profilo della segnaletica, della sagomatura delle curvature e dei mezzi che possono accedere al parcheggio pubblico, dovrà essere concordato con il Servizio Traffico e con il Servizio Protezione Civile
- dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta

## **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/esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

Saranno esattamente definiti, attraverso accordi con gli enti competenti, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle piazzole ecologiche e similari eventualmente richieste dagli enti stessi.

## **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.37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.

Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

## **Verde a corredo del parcheggio pubblico**

Il Progetto del Verde del piano attuativo (ALL.E1 e TAV.E3-E7) è da considerare indicativo.

In fase di progetto definitivo/esecutivo delle OOPP saranno concordati con il Comune i sesti di impianto delle piante utilizzate e sarà verificato il rispetto delle distanze minime del Codice della Strada.

Il progetto definitivo del verde prevederà soluzioni che garantiscano un'adeguata schermatura dei nuovi fabbricati rispetto al paesaggio rurale circostante. Dovranno essere scelte specie arboree autoctone che garantiscono una buona schermatura degli edifici, escludendo il cipresso.

Inoltre saranno messe a dimora siepi miste realizzate con specie vegetali autoctone.

Deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione.

## **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).

In coerenza con l'art.156ter delle NTA del RUC in fase esecutiva deve essere garantita un'accurata sistemazione delle aree aperte, *"con la ricucitura di assi viari e di percorsi pedonali in modo da assicurare l'integrazione paesaggistica delle opere di trasformazione e la loro armonizzazione con il contesto rurale"*.

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

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati due LOTTI destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Ogni LOTTO preso singolarmente rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

Qualora sui lotti sia presente più di un edificio, i titoli abilitativi alla costruzione di questi dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto stesso. Il progetto planivolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie, riportate nel P.A., riguardo alla SUL massima consentita nel 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 omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.80/0.90 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante schermatura metallica in grigliato e eventuale retrostante siepe vegetale. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

### **Prospetti**

Nella definizione degli elementi che strutturano le facciate dei due edifici si dovrà rispettare il carattere di uniformità e omogeneità che deve avere il complesso.

In fase di progettazione esecutiva i cromatismi delle facciate dei fabbricati dovranno essere ben calibrati con il contesto ed armonizzati con il paesaggio rurale circostante, prediligendo soluzioni che utilizzino cromie sui toni del verde, dell'ocra o simili al corten coerentemente con i colori stagionali presenti nelle aree agricole circostanti.

### **Aree pertinenziali e parcheggi privati**

Le corsie di accesso e distribuzione saranno realizzate con asfalto a basso impatto ambientale mentre gli stalli di sosta saranno in autobloccanti permeabili o nuove tecnologie di asfalti permeabili.

In fase esecutiva dovrà essere dimostrata in modo attendibile la percentuale di permeabilità del 100% delle superfici in autobloccanti, ai sensi dell'art.71 c.3 delle NTA del RUC

### **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. 37/2000 e nello specifico il relativo allegato C. Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

### **Verde privato**

Il Progetto del Verde del piano attuativo (ALL.E1 e TAV.E3-E7) è da considerare indicativo; in fase di PdC dovranno essere scelte specie arboree autoctone che garantiscano una buona schermatura dei nuovi fabbricati rispetto al paesaggio rurale circostante, escludendo il cipresso.

Inoltre saranno messe a dimora siepi miste realizzate con specie vegetali autoctone.

### **Accessibilità**

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase di richiesta del Permesso di Costruire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e Regolamenti attuativi).

### **Servizi a rete**

In fase esecutiva devono essere definite, attraverso accordi con l'ente competente, il posizionamento e le modalità di realizzazione delle postazioni destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti all'interno dei lotti.

In generale in fase esecutiva devono essere rispettate le prescrizioni poste dagli Enti dei servizi nei loro pareri, raccolti nell'elaborato del piano ALL.L2

In fase esecutiva, di rilascio del PdC, deve essere acquisito il PARERE dell'ente competente per le infrastrutture di telecomunicazioni

## **10. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche**

In conformità alle N.T.A. del R.U.C. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. produttiva
2. di servizio
3. commerciale, con l'esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato
4. commerciale all'ingrosso e depositi.

È escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi della L.R. 10/2010 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.

## **11. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI - prescrizioni generali**

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovrà essere rispettato quanto contenuto nel Rapporto Ambientale (elaborato del piano attuativo "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- RAPPORTO AMBIENTALE ai sensi dell'art.24 della LR 10/2010) in termini di prescrizioni, azioni di mitigazione e soluzioni energetiche oltre alle seguenti prescrizioni e azioni di mitigazione:

### **Coerenza esterna al PIT**

Per la coerenza esterna al PIT, il progetto dei due edifici dovrà essere redatto secondo l'indicazione di "Attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali e direzionali (APEA)" e seguendo le "Linee Guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana"

### **Certificazione ambientale**

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo il conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento comunale della certificazione ambientale approvato con Del. 144 e 145 del 5 dicembre 2005.

### **Normativa idraulica e geologica**

Gli interventi edilizi devono rispettare le condizioni e prescrizioni contenute nelle Indagini Geologiche e Idrauliche allegate al piano attuativo e depositate presso il Genio Civile

In particolare:

- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica consistenti nella realizzazione nei due LOTTI privati di volumi di laminazione idraulica interrati capaci di assolvere all'invarianza idraulica sia delle aree private che delle aree di prevista cessione al pubblico
- non ci sono vincoli di quote altimetriche minime da rispettare né per le zone pertinenziali (accessi, percorsi, parcheggi, verde) né per il primo piano di calpestio degli edifici

### **Misure generali di mitigazione:**

#### **Sistema acqua e aria**

È prescritto l'utilizzo di sistemi, dispositivi ed idonee misure che garantiscano una razionalizzazione e un risparmio di acqua potabile.

#### **Sistema paesaggio**

L'area interessata non ricade in zona interessata dal vincolo paesaggistico.

L'intervento comprende due edifici che nella disposizione si riallacciano al reticolo generativo di quelli preesistenti al contorno.

#### **Sistema energia**

I due nuovi edifici saranno realizzati con il pieno utilizzo di materiali che assicureranno caratteristiche energetiche coerenti alla specifica normativa.

Gli edifici devono essere posizionati sul lotto valutandone l'esposizione e consentire la posa in opera e l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici bilanciando la necessità di energia elettrica fornita dall'Ente gestore.

### Sistema rifiuti

In merito alla raccolta rifiuti si fa riferimento al parere di competenza espresso e nello specifico si riporta che all'interno delle singole unità produttive, che si insedieranno negli edifici previsti nel progetto, sarà individuato uno spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti differenziati, che saranno raccolti con il sistema "porta a porta".

### Sistema mobilità'

La mobilità sarà assicurata dalla realizzazione della nuova strada di R.U.C.

## 12. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici ed edilizi

I Permessi a Costruire riferiti agli edifici dei due lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del piano attuativo e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi-sotto riportati

### LOTTO 1

SUPERFICIE DEL LOTTO (Uf = 1,00 mq/mq)	MQ 5808
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COPERTA (Rapp. Copertura 50%) massima	MQ 2904
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML 7.50 <sup>1</sup>
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	ML 15.00
DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE	ML 6.00
SUPERFICIE UTILE LORDA <u>massima</u>	MQ 5808 <sup>2</sup>
ALTEZZA MASSIMA	ML 12.00

### LOTTO 2

SUPERFICIE DEL LOTTO (Uf = 1,00 mq/mq)	MQ 21.002
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
SUPERFICIE COPERTA (Rapp. Copertura 50%) massima	MQ 10.501
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML 7.50
DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE	ML 15.00
DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE	ML 6.00
SUPERFICIE UTILE LORDA <u>massima</u>	MQ 21.002 <sup>2</sup>
ALTEZZA MASSIMA	ML 12.00

(1) E' ammessa la costruzione del fabbricato in aderenza al confine di proprietà del LOTTO 2, resta valida l'applicabilità del comma 3), art. 42 delle NTA del RUC.

(2) Il piano attuativo approvato prevede una **SUL di progetto** pari a **4.350 mq** nel LOTTO 1 e pari a **15.749 mq** nel LOTTO 2; l'aumento della SUL di progetto, seppur nei limiti masssimi consentiti dalle presenti NTA, comporta l'effettuazione delle procedure di VAS sulla variante al PMU approvato

## 13. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

I lotti potranno essere attuati attraverso separati Permessi di costruire.

Qualora all'interno di un lotto si trovi più di un fabbricato, ognuno di essi potrà essere oggetto di singolo 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 sono subordinati al preventivo o contestuale rilascio dei Permessi di Costruire-relativo alle opere di urbanizzazione.

L'agibilità degli edifici è subordinata a:

- collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, compreso il tratto del prolungamento di Via C. Malaparte fino all'intersezione su Via Centola, opera disciplinata da altra specifica convenzione registrata a Prato, Notaio D'Ambrosi, al n. 15243, serie 1T il 28/12/2018.

- certificato di regolare esecuzione delle opere idrauliche di autocontenimento da realizzarsi all'interno dei lotti

#### **14. OPERE E MANUFATTI ACCESSORI**

Anche se non espressamente evidenziate nei presenti elaborati del P.A. in tutte le aree è consentita l'installazione di manufatti e opere accessorie funzionali e compatibili con le 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), 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.

#### **15. VALIDITÀ' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI**

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

**2. Comportano variante al presente P.A.** le modifiche a:

a. suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla Amministrazione Comunale uguale o superiore;

b. dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria, sia come superficie utile lorda sia come parametri urbanistici ed edilizi in genere, ben inteso che è sempre ammessa una riduzione di quelli espressi come massimi al precedente comma 12;

c. assetto generale della viabilità e del parcheggio salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;

d. assetto generale e posizionamento delle aree pubbliche;

e. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A. al comma 10.

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

a. diverso posizionamento e numero dei fabbricati sul lotto di pertinenza;

b. la variazione del numero delle unità immobiliari;

c. modifiche all'assetto tipologico-architettonico degli edifici;

d. modifiche al sistema di vasche di autocontenimento nei lotti privati, in funzione della progettazione esecutiva della rete meteorica

4. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente già realizzato.

**PER PRESA VISIONE E ACCETTAZIONE DELLE PRESENTI NTA**

Il rappresentante del Comune, ing. Ennio Passaniti

\_\_\_\_\_

I proponenti:

Manifattura Maiano Spa

\_\_\_\_\_

Immobiliare Pegasus Srl

\_\_\_\_\_

S.C.R. SRL

\_\_\_\_\_

Querci Roberto

\_\_\_\_\_

Il progettista del piano attuativo, arch. Simone Perini

\_\_\_\_\_

Il progettista per la fattibilità idraulica del piano attuativo, ing. Andrea Sorbi

\_\_\_\_\_

Campi Bisenzio, \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è archiviato presso il Comune di Campi Bisenzio