



**Comune di Campi Bisenzio**  
Citta' Metropolitana di Firenze

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA

*Inserire mascherina del piano attuativo*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*(Bozza di riferimento per le NTA del piano attuativo)*

## 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo (o P.A.), quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area .....  
.....  
*(descrizione dell'area fisica)*

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente .....  
.....  
avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) ..... di cui all'art. .... delle NTA del RUC
  - b) ..... di cui all'art. .... delle NTA del RUC
  - c) ..... di cui all'art. .... delle NTA del RUC
  - d) ..... di cui all'art. .... delle NTA del RUC
  - e) ..... di cui all'art. .... delle NTA del RUC
- (sintetizzare destinazioni urbanistiche del RUC)*

L'area è individuata catastalmente dalle particelle o porzione di esse:

- n..... del foglio n.....
  - n..... del foglio n.....
  - n..... del foglio n.....
- (elencare tutte le particelle catastali interessate)*

## 2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. .... 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 .....*(specificare la tipologia di P.A.)* così come normato dagli artt. .... della L.R..... *(specificare la normativa di riferimento a seconda delle varie tipologie di P.A)* e dall'art. 11 delle NTA del RUC

## 3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto ..... così come descritto ed individuato all'art. .... delle presenti NTA.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C ma 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 ..... *(denominazione del P.A.)* pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso ..... e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le 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

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- .....
- .....
- .....

(elencare tutti gli elaborati costituenti il piano attuativo comprese le relazioni geologico-idrauliche)

## 6. DESCRIZIONE DELLE AREE

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

<b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b>	<i>superficie</i>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	
AREE A VERDE PUBBLICO	
<i>(ulteriori aree a destinazione pubblica)</i>	

<b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>	<i>superficie</i>
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	
Destinazione d'uso .....	.....

## 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 piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

### **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 fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

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, nonché gli spazi che pur avendo diretta attinenza con la funzione di parcheggio eccedano il limite indicato alla lettera a).

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

Nel caso di parcheggi a raso:

-la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente in autobloccanti)

-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.

In fase di progetto esecutivo 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 ed 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.

#### **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 pubblico**

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 esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96)

#### **altre aree**

.....

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

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato i, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planovolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione, da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il progetto del planovolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie, riportate nel P.A., riguardo alla volumetria 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 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante schermatura metallica in grigliato e 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**

.....  
.....

**parcheggi privati**

.....  
.....

**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**

Come norma generale si dovrà prediligere la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.

**accessibilità:** Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e Regolamenti attuativi)

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

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

- 1.....
- 2.....
3. ....

*(Indicare le destinazioni d'uso ammesse )*

E' 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 Strategia sulla variante al P.A. approvato.

*(Nel caso siano previste costruzioni per residenza sociale)*

**11.AREE A DESTINAZIONE RESIDENZA SOCIALE – Prescrizioni generali**

Nella progettazione esecutiva delle costruzioni per residenza sociale devono essere rispettati i requisiti di cui al vigente Regolamento per l'Edilizia sociale; ciò sarà garantito, oltre che dall'asseverazione di cui all'art. 1 co 6 del suddetto Regolamento, mediante la presentazione di elaborati dimostrativi che vanno a costituire parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

**12. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali**

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

**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 della certificazione ambientale approvato con Del.....

**normativa idraulica**

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- i piani di calpestio utili degli edifici devono essere posti sopra la livelletta di sicurezza idraulica determinata in conformità alle indicazioni del Piano di Bacino del Fiume Arno
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla scheda ..... in appendice alle NTA del RUC e cioè:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

così come da progetti preliminari delle opere di messa in sicurezza idraulica allegati alla Relazione geologico idraulica depositata al Genio civile

**Misure generali di mitigazione riguardo al sistema acqua**

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

**sistema aria**

.....

**sistema paesaggio**

.....

**sistema energia**

.....

**sistema rifiuti**

.....

**sistema mobilità'**

.....

**13.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:

LOTTO .....	VALORE
SUPERFICIE LOTTO (Uf=.....mq/mq)	
DESTINAZIONE D'USO	
SUPERFICIE COPERTA (Rapporto di copertura=.....)	
DISTANZA DAI CONFINI	
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	
VOLUME (V)	
VOLUME LORDO (Vl)	
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui)	
ALTEZZA MASSIMA (Hmax)	

LOTTO .....	VALORE
SUPERFICIE LOTTO (Uf=.....mq/mq)	
DESTINAZIONE D'USO	
SUPERFICIE COPERTA (Rapporto di copertura=.....)	
DISTANZA DAI CONFINI	
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	

VOLUME (V)	
VOLUME LORDO (VI)	
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui)	
ALTEZZA MASSIMA (Hmax)	

#### 14. FASI E MODALITÀ D'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.

Inoltre:

- il rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato all'inizio dei lavori dell'opera idraulica.....

- il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art.12 delle presenti NTA.

#### 15. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

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

##### 2. 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 alla A.C. uguale o superiore.
- b. modifiche al dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria che volumetria da realizzarsi che come parametri edilizi in genere
- c. l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi
- d. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche
- e. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.

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

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
- b. la variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi se nel rispetto dei requisiti di cui all'art.11 delle presenti NTA e in generale del vigente REGOLAMENTO per l'EDILIZIA SOCIALE
- 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

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 sia già stato realizzato.