

TAV. N.

E4



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

VARIANTE  
AL PIANO COMPLESSO  
D'INTERVENTO "P.C.I. 3"

Scala:

VIA DEL TABERNACOLO LOC. LA VILLA -CAPALLE

Data:

04/2015

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
STATO SOVRAPPOSTO

Agg.:

09/2016

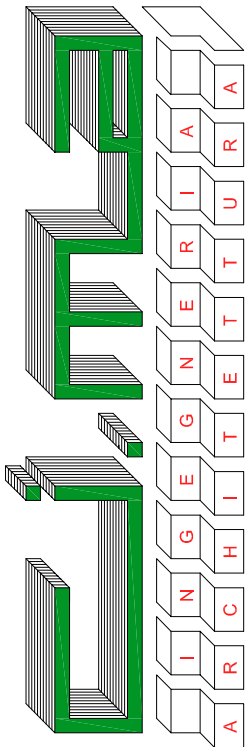
Proprietà:

IL TABERNACOLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.

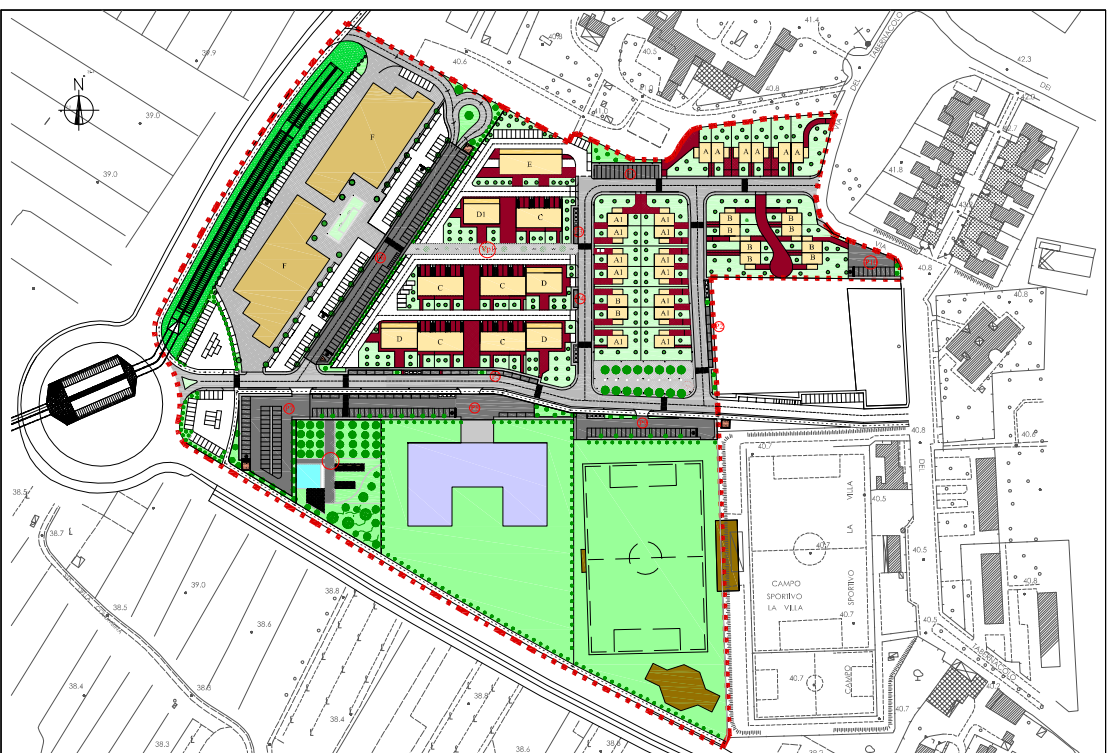
Progetto:

Dott. Ing. FRANCO CIULLI

coll.: Geom. MAURIZIO BACCI



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964217-8964220





COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*(Bozza di riferimento per le NTA da allegarsi alla convenzione)*

## **ART. 1. TIPOLOGIA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO**

Il Piano Complesso di Intervento, disciplina gli interventi ricadenti nell'area di espansione ubicata tra via del Tabernacolo e la Bretellina (variante alla SS 325) in località La Villa-Capalle.

L'area interessata è individuata nel RUC vigente con la perimetrazione di piano denominato "Piano Complesso di Intervento" PCI 3 a destinazione residenziale/commerciale-direzionale e attrezzature pubbliche.

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- |              |  |
|--------------|--|
| Tav. n° 1 -  | Estratto di Ruc- Catastale –Fotogrammetrico  |
| Tav. n° 2 -  | Rilievo strumentale dell'area  |
| Tav. n° 3 -  | Sovrapposizione Catasto Ruc – Tabella proprietà  |
| Tav. n° 4 -  | Documentazione fotografica dell'area   |
| Tav. n° 5 -  | Planimetria generale con dati urbanistici  |
| Tav. n° 6 -  | Planimetria generale con verifica degli standard – verde e parcheggio                            |
| Tav. n° 7 -  | Planimetria generale con lotti di intervento e tabella – (VARIANTE)                              |
| Tav. n° 8 -  | Tipi edilizi   |
| Tav. n° 9 -  | Rendering  |
| Tav. n° 10 - | Planimetria generale con verifica aree a parcheggio privato nei lotti di intervento – (VARIANTE) |
| Tav. n° 11 - | Planimetria generale con verifica permeabilità nei lotti di intervento                           |
| Tav. n° 12 - | Planimetria generale con indicazione delle essenze e verifica del numero delle alberature        |
| Tav. n° 13 - | Planimetria generale con sezioni tipo stradali e sezione canale di laminazione                   |
| Tav. n° 14 - | Schema delle reti di adduzione   |
| Tav. n° 15 - | Aree da cedere al Comune   |
| R1 -         | Relazione generale sull'intervento   |
| R2 -         | Relazione tecnica opera pubblica   |
| R3 -         | Relazione sulla sistemazione a verde   |
| R4 -         | Relazione idraulica  |
| R5 -         | Relazione geologica  |
| E1 -         | Certificazione ambientale – B.A.L.   |
| E2 -         | Computo metrico estimativo   |
| E3 -         | Pareri enti erogatori  |
| E4 -         | N.T.A.   |
| E5 -         | Schema di Convenzione  |

## **ART. 2. EFFETTI DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO**

Le presenti norme sono applicate per le aree ricadenti all'interno del perimetro del comparto ex 4.7, oggi denominato PCI 3, previsto dal RUC vigente ai sensi del comma 6 dell'art. 133 bis delle NTA come riportato nelle tavv. 7 e 8 del medesimo.

Esse integrano le previsioni di R.U.C e pertanto le norme del Regolamento Urbanistico valgono per quanto qui non diversamente disciplinato.

## **ART. 3. CONTENUTO DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO**

Il PCI 3 definisce norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso abitativo, commerciale/direzionale, sportivo, scolastico e relativi spazi pubblici.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e 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.

## **ART. 4. DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree interne al PCI 3 hanno una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 90.136 e si dividono in:

<b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'E RELATIVO VERDE DI CORREDO	8.330 mq.
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	8.650 mq.
AREE A VERDE PUBBLICO E PIAZZE	4.556 mq.
AREA DI LAMINAZIONE IDRAULICA	3.380 mq.
AREE DESTINATE A PISTA CICLABILE E VERDE DI RISPETTO	3.340 mq.
AREE DESTINATE ALLA DESTINAZIONE SPORTIVA	12.611 mq.
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' PER EDILIZIA SCOLASTICA	11.798 mq.

Totale 52.665 mq.

<b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' PER EDILIZIA RESIDENZIALE (C)	23.522 mq.
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' PER EDILIZIA COMMERCIALE/DIREZIONALE (D5)	12.040 mq.
AREE NON PIU' NECESSARIE PER LA LAMINAZIONE IDRAULICA UTILIZZATE COME PARCHEGGI DI RELAZIONE A SERVIZIO DEL LOTTO N. 9	1.866 mq.

Totale 90.093 mq.

AREA GIA' DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
DESTINATA A VIABILITA'

43 mq.

SUPERFICIE TOTALE DEL PIANO COMPLESSO

90.136 mq.

## **ART. 5. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

La progettazione delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

- **AREE A DESTINAZIONE SPORTIVA** : tali aree saranno cedute al Comune nei tempi e con le modalità stabilite in Convenzione. L'intervento su dette aree è stabilito dal Comune medesimo in base ai piani e programmi pluriennali riferiti alle risorse finanziarie. Esse avranno una superficie non inferiore a mq. 12.611.
  
- **AREE A DESTINAZIONE SCOLASTICA**: tali aree saranno cedute al Comune nei tempi e con le modalità stabilite in Convenzione. L'intervento su dette aree è stabilito dal Comune medesimo in base ai piani e programmi pluriennali riferiti alle risorse finanziarie. Esse avranno una superficie non inferiore a mq. 11.798.
  
- **AREE DESTINATA A PISTA CICLABILE E RELATIVO VERDE DI RISPETTO**: tali aree saranno cedute al Comune nei tempi e con le modalità stabilite in Convenzione. Esse avranno una superficie non inferiore a mq. 3.340.
  
- **PARCHEGGI PUBBLICI** la pavimentazione degli stalli di sosta dovrà essere in materiale drenante nello specifico in autobloccanti ed ogni 4 posti auto dovrà essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto.  
Ogni 50 posti auto ne deve essere previsto uno per i portatori di Handicap;  
Le aree per parcheggi pubblici avranno complessivamente una superficie non inferiore a mq 8.650.
  
- **SEDI STRADALI E MARCIAPIEDI** dovranno essere adeguatamente asfaltate e i marciapiedi dovranno essere fruibili per garantire la piena percorrenza ai portatori di handicap.  
I cordoni a contatto con la sede stradale o con i parcheggi saranno costituiti da "lista" martellinata da cm. 25, i cordoni di delimitazione della rotonda dovranno essere del tipo "sormontabile".  
Le aree per viabilità pubblica avranno complessivamente una superficie non inferiore a mq. 8.330
  
- **AREE A VERDE PUBBLICO – PIAZZE E COLLEGAMENTO PEDONALE** le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate con superfici seminate a prato e dotate di impianto di irrigazione ed illuminazione.  
Le parti pavimentate saranno realizzate con autobloccanti secondo disegno da definire nel progetto definitivo/esecutivo.  
Si procederà alla messa a dimora delle piante indicate nella tavola 12 nel rispetto delle quantità indicate nella tavola 11.

Saranno dotate di illuminazione e dovranno essere attrezzate con panchine, opere di arredo e cestini per i rifiuti.

Dovrà essere evitata la realizzazione di reliquiati di verde formanti piccole aiuole di difficile gestione e manutenzione.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato e piazze avranno complessivamente una superficie non inferiore a mq. 4.556.

- AREA DI LAMINAZIONE IDRAULICA Le aree destinate alla laminazione idraulica avranno una superficie non inferiore a mq. 3.380. Esse saranno oggetto di intervento sulla base dei progetti nonché delle condizioni e prescrizioni da parte del competente Consorzio di Bonifica.

Le aree a destinazione pubblica saranno cedute al Comune nei tempi e con le modalità previste nella Convenzione.

#### **ART. 6. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - prescrizioni**

Le aree destinate all'edificazione privata si articolano in n. 9 lotti di cui n. 8 a destinazione residenziale e n. 1 a destinazione commerciale-direzionale così come meglio identificati nella tav. 7.

Alcune prescrizioni in merito a:

- RECINZIONI Lungo le strade per i lotti residenziali saranno realizzate recinzioni costituite da muretti di altezza massima 0,90 ml. e ringhiere (o pannelli) per un'altezza totale massima di 2,00 ml. secondo il particolare indicativo riportato nella tavola dei tipi edilizi (v. tavola 8). Il disegno delle recinzioni compreso quello dell'alloggiamento dei contatori sarà unitario per ogni singolo lotto; le recinzioni tra le singole proprietà avranno un'altezza non superiore a quelle lungo la strada. Per entrambi i tipi di recinzione dovranno essere definiti i particolari in sede di progetto edilizio redatto ai fini del Permesso di Costruzione.
- PROSPETTI Nel definire l'orientamento, i lineamenti, le altezze, i profili, le coperture, i materiali delle facciate, dovrà essere tenuto di massima presente il riferimento all'unitarietà della progettazione dell'intera area soggetta alle presenti norme.  
Le coloriture saranno di norma scelte nella gamma delle terre.  
Si precisa che per quanto concerne in particolare il lotto 9 a destinazione commerciale/direzionale la sagoma e le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio riportate nelle tavole sono puramente indicativi e non vincolanti.  
Per tale lotto il progetto definitivo dovrà comunque individuare di norma nelle aree di pertinenza dell'edificio, spazi liberamente accessibili con caratteristiche di piazza su cui si affacceranno le varie unità commerciali  
Per quanto riguarda le coperture inclinate si potranno utilizzare materiali idonei ad agevolare il miglior inserimento dei pannelli fotovoltaici e solari (cotto, c3rame, alluminio, ecc).  
Tutto il progetto sarà improntato alla ricerca di un'architettura di qualità in coerenza con la normativa di R.U.C.
- POSTI AUTO Potranno essere dotati di tettoie a sbalzo da utilizzare eventualmente per il posizionamento di pannelli fotovoltaici.

- VERDE PRIVATO Dovranno essere rispettate le quantità minime e le tipologia delle piante di alto fusto previste nei singoli lotti. (v. tavola 12).
- ACQUE METEORICHE Nei singoli lotti dovranno essere previste cisterne per la raccolta delle acque meteoriche dei tetti in quantità non inferiore ai primi 5 mm. di pioggia ed estesi all'intera superficie del lotto.

#### **ART. 7 AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – certificazione ambientale**

Per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.C.I., è fatto obbligo il conseguimento della certificazione ambientale di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento della certificazione ambientale approvato con **Delibera del Consiglio Comunale n°145 del 5 dicembre 2005**.

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e adottate le azioni di mitigazione contenute nel documento di Valutazione (V.I.) allegate al P.C.I.

Gli interventi dovranno risultare conformi alla normativa di contenimento del rischio idraulico del Comune di Campi

#### **ART.8 AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici**

I Permessi a Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.C.I. in conformità ai seguenti parametri urbanistici massimi di riferimento:

<b>LOTTO N° 1</b>	
SUPERFICIE LOTTO	2.667 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	1.066,8 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	3.420 mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N° 2</b>	
SUPERFICIE LOTTO	3.363 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	1.345,2 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	3.785mc 3.440mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N° 3</b>	
SUPERFICIE LOTTO	2.751 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	1.100,4 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	4.560 mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N° 4</b>	
SUPERFICIE LOTTO	2.287 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	914,8 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	2.980mc 3.140mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N°5</b>	
SUPERFICIE LOTTO	4.371
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	1.748,4 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	7.755mc 7.940mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N° 6</b>	
SUPERFICIE LOTTO	3.320 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	1.328 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	6.095 mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N°7</b>	
SUPERFICIE LOTTO	2.558 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	1.023,2 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	3.870 mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N°8</b>	
SUPERFICIE LOTTO	2.205 mq
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE COPERTA MAX	882 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	2.535 mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml

<b>LOTTO N° 9</b>	
SUPERFICIE LOTTO	12.040 mq
DESTINAZIONE	COMMERCIALE/DIR.
SUPERFICIE COPERTA MAX	4.816,0 mq
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	20.000 mc
ALTEZZA MASSIMA	13.50 ml
Sono previsti al piano terra negozi di media distribuzione (fino ad un max di 2.500 mq. di superficie di vendita) oltre a negozi di vicinato e magazzini. Al piano primo sono previsti uffici.	

### **ART. 9 FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO**

Ogni lotto sarà attuato attraverso uno o più permessi a costruire.

Ogni singolo permesso potrà comprendere uno o più lotti.

### **ART. 10 VALIDITA' DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO ED INVARIANTI**

Il piano ha validità di 10 anni dalla stipula della Convenzione.

#### **Comportano variante al present P.C.I.:**

- modifiche dell'assetto planivolumetrico dei singoli lotti rispetto alle quantità massime previste
- aumento del numero dei lotti previsti
- l'incremento del numero delle unità residenziali rispetto a quello riportato nella tavola 7.

#### **Non comportano variante al presente P.C.I.:**

Tutto quanto non contemplato al precedente capoverso ed in particolare

- la modifica del tracciato della pista ciclabile, anche con riduzione della sua lunghezza
- lo spostamento dell'area di autocontenimento ai fini della mitigazione del rischio idraulico
- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
- la diminuzione del numero delle unità residenziali
- l'accorpamento di più lotti
- la diversa soluzione per il parcheggio di relazione, qualora si individuasse, all'interno del lotto n. 9, un'altra ubicazione rispetto a quella indicata nelle tavole.