



COMUNE DI  
CAMPI BISENZIO

## COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

denominato

# VIA BENEDETTO CROCE

Campi Bisenzio

Tav. n°

**F**  
r2

Oggetto:

**NORME TECNICHE  
di attuazione del PUC**

Scala:

-----

Data:

**10/2023**

Aggiornamento

**r2**

Proprietà:

**QUATTORDICI S.R.L.**

via Tassoni 60, 50013 - Campi Bisenzio - Fi.  
P. IVA 06361060483  
email: [alessio@casabellaimmobiliare.it](mailto:alessio@casabellaimmobiliare.it)  
PEC: [quattordici@pec.it](mailto:quattordici@pec.it)

Progetto:

**Architetto Stefano Carovani**

via Torricella 59 - Campi Bisenzio  
Albo Architetti di Firenze al n. 6366  
cel. 347 8308517  
email: [stecarovani@gmail.com](mailto:stecarovani@gmail.com)  
PEC: [stefano.carovani@pec.architettifirenze.it](mailto:stefano.carovani@pec.architettifirenze.it)

Collaboratore  
al progetto:

**Geometra Stefano Cecchi**

via Tassoni 60 Campi Bisenzio  
Collegio geometri di Firenze al n. 6001/17  
cel. 340 3745439  
email: [stefanococchi1@hotmail.com](mailto:stefanococchi1@hotmail.com)  
PEC: [stefano.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.cecchi@geopec.it)

## **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il P.U.C. - **Progetto Unitario Convenzionato**, in attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area di pertinenza del fabbricato EX Happy Land.

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente nel P.M.U. 5.3 ad oggi decaduto, pertanto l'intervento prevede la ristrutturazione edilizia ricostruttiva dei volumi esistenti al suo interno mediante la redazione del presente P.U.C.

All'interno del perimetro del PUC sono ricomprese le seguenti particelle del Foglio 25:

1181 - 1182 - 1183 - 1184 - 1185 - 1186 - 1187 - 1188 - 1189 - 1190 - 1191 - 1192 - 1193 - 1194.

All'esterno del PUC sono individuate le seguenti particelle del Foglio 25, da cedere al Comune e alla società Elettrica come meglio specificato all'elaborato E5:

Particelle n. 1042 - 1043 - 1044 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050 - 1170 - 1172 - 1175 - 1176 - 1177 - 1195.

Tutte le particelle elencate sono nella disponibilità della società proponente.

## **2. TIPOLOGIA DEL P.U.C.**

Il presente P.U.C. viene redatto ai sensi degli articoli 11 comma 9 e articolo 15 bis delle N.T.A. del vigente R.U.C. e dall'articolo 121 della L.R. 65/2014;

L'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sarà disciplinato dall'art. 56 del R.U.C. e dall'articolo 134 comma 1 lettera h) della L.R. 65/2014;

## **3. EFFETTI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del progetto unitario convenzionato così come descritto ed individuato all'art. 1 delle presenti N.T.A..

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 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Il P.U.C. VIA BENEDETTO CROCE pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale e direzionale e relativi spazi privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree private e delle aree da cedere al Comune;
- 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;

Inoltre:

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

#### **5. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Il progetto unitario convenzionato in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 A1\_R2 RICOMPOSIZIONE CATASTALE
- 2 A2\_R2 SOVRAPPOSIZIONE CATASTO RUC
- 3 A2 B SOVRAPPOSIZIONE PFTE E RUC
- 4 A3\_R1 DATI CATASTALI DELLE PROPRIETA
- 5 B1 R2 ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- 6 B2 FOTO AEREA
- 7 B3 R1 RILIEVO STRUMENTALE
- 8 B4 RILIEVO COSTRUZIONI
- 9 B4 B SOVRAPPOSTO LEGITTIMATO E PUC
- 10 B5 R2 RILIEVO EMERGENZE
- 11 B6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 12 C1 R2 ESTRATTI PIANO
- 13 C2 R2 ESTRATTI PIANO
- 14 D1 R1 CALCOLO SUP. TERRITORIALI
- 15 D2 R2 PARAMETRI URBANISTICI

- 16 D2\_B R2 PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE E AREE SOSTA
- 17 E1 R2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 18 E2 R1 TAVOLA COERENZA TESSUTO CIRCOSTANTE
- 19 E3 R1 PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTO
- 20 E4 R1 INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI - AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 21 E5 R2 AREE DA CEDERE AL COMUNE
- 22 E8 A R2 PROGETTO - PIANTE PT
- 23 E8 B R2 PROGETTO PIANTE - PIANO PRIMO
- 24 E8 C R1 PROGETTO-PIANTA PIANO COPERTURE
- 25 E8 D R1 PROGETTO - PROSPETTI
- 26 E8 E R1 PROGETTO – PROSPETTI DETTAGLIO
- 27 E8 F R1 PROGETTO - SEZIONI
- 28 E8 G R2 PROGETTO - SEZIONI AMB.
- 29 E8 H PROGETTO - DETT. LOTTO 01
- 30 E8 I PROGETTO - DETT. LOTTO 02
- 31 E8 L PROGETTO - DETT. LOTTO 03
- 32 E8 M PROGETTO - DETT. LOTTO 04
- 33 E8 N PROGETTO - DETT. LOTTO 05
- 34 E8 O PROGETTO - DETT. LOTTO 06
- 35 E8 P PROGETTO - DETT. LOTTO 07
- 36 E8 Q PROGETTO - DETT. LOTTO 08
- 37 E8 R PROGETTO - DETT. LOTTO 09
- 38 E8 S PROGETTO - DETT. LOTTO 10
- 39 E8 T PROGETTO - DETT. LOTTO 11
- 40 E8 U PROGETTO - DETT. LOTTO 12
- 41 E10A R1 PROGETTO DEL VERDE
- 42 E10B R1 RILIEVO VEGETAZIONE
- 43 E10C R1 RELAZIONE AGRONOMICA
- 44 E11 R1 FOTOINSERIMENTI
- 45 F R2 NTA

- 46 G R2 SCHEMA DI CONVENZIONE
- 47 H1 A R1 RELAZIONE FATTIBILITA TECNICO ECONOMICA
- 48 H1 A2 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 49 H3A R1 SCHEMA RETI
- 50 H3B R1 SCHEMA RACCOLTA RSU
- 51 H3C ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 52 I1 I2 BAL
- 53 L2 PARERI AZIENDE EROGATRICI
- 54 N1 R1 RELAZIONE GEOLOGICA
- 55 N5 R1 RELAZIONE IDRAULICA
- 56 N5B SCHEMA COMPENSAZIONE IDRAULICA

## **6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree nella disponibilità del proponente complessivamente interessate dall'intervento hanno una Superficie Complessiva di circa mq 31.798,70 ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

<b>AREE DA CEDERE AL COMUNE</b>	<b><i>superficie 19.116,00 mq</i></b>
<b>AREE DA CEDERE ALLA SOCIETA' ELETTRICA</b>	<b><i>superficie 80,00 mq</i></b>
<b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>	<b><i>superficie 12.602,70 mq</i></b>

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA 12.602,70 mq.

A destinazione d'uso RESIDENZIALE/DIREZIONALE.

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

La zona oggetto d'intervento risulta già completamente urbanizzata completa di sottoservizi idonei come tipologia e dimensionamento all'intervento proposto (come risulta dai pareri degli enti gestori e dalle cartografie richiamate dalla relazione dell'ingegnere idraulico allegati); la strada, porzione di via Benedetto Croce, tratto senza sfondo da via Giordano Bruno risulta già essere ad uso pubblico e nell'ambito dell'intervento proposto verranno effettuati interventi di:

**1. Opere di adeguamento della viabilità esistente in via Benedetto Croce, corredata di illuminazione pubblica, marciapiedi e sottoservizi;**

tali opere prevedono la rimozione dell'attuale pavimentazione e sottofondo stradale tramite scotico, realizzazione di nuova fondazione stradale e relativo strato bituminoso, posa di zanella, cordonato e pavimento autobloccante sui marciapiedi, salvo diverse indicazioni che emergessero in fase di progettazione esecutiva.

Realizzazione di nuova condotta per fognatura in PVC rigido con pozzetti di ispezione, caditoie e nuovo impianto di illuminazione pubblica.

**2. Realizzazione di Parcheggio pubblico comprensivo di marciapiedi e viabilità interna;**

realizzazione di parcheggio di 35 stalli per auto, due stalli disabili e 5 stalli per motoveicoli; la viabilità interna al parcheggio sarà realizzata in conglomerato bituminoso con le stesse caratteristiche della viabilità prevista per via Benedetto Croce; anche i marciapiedi perimetrali al parcheggio avranno le stesse caratteristiche di quelli in progetto per via Benedetto Croce.

**3. Realizzazione di rotatoria per l'inversione di marcia;**

per la rotatoria è prevista la realizzazione di fondazione stradale con relativo impianto di raccolta delle acque meteoriche, realizzazione di strato in conglomerato bituminoso, la posa di zanella e cordonato, pavimento autobloccante sui marciapiedi e nuovo impianto di illuminazione pubblica.

**4. Piantumazione di due filari di alberi nell'area adiacente al parcheggio, esterna al perimetro del PUC e oggetto di cessione gratuita al Comune;**

sul lato del parcheggio prospiciente il fiume Bisenzio è prevista la piantumazione di 15 alberi "Acer campestre" come specificato nel dettaglio nella relazione agronomica allegata E10C r1: è inoltre prevista la piantumazione di arbusti aromatici all'interno della nuova rotatoria.

La rappresentazione della tavola E4 r1 esprime in maniera sintetica le opere necessarie per la realizzazione della nuova viabilità.

Per quanto riguarda il progetto di ristrutturazione di via Benedetto Croce, si fa presente che è in corso un procedimento di variante semplificata al R.U.C, per la rettifica del tracciato della viabilità pubblica.

Il progetto sarà esplicitato contestualmente alle altre opere oggetto del presente PUC nella successiva fase di approfondimento progettuale.

## **7B. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA**

Negli elaborati grafici del progetto unitario convenzionato sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché la S.U.L. esistente che verrà recuperata mediante tale intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Il singolo lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici (S.C.I.A. alternativa al P.D.C.) dovranno essere conformi agli elaborati allegati al presente Progetto Unitario Convenzionato. Il progetto sarà sottoscritto per accettazione, da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il progetto del planivolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie, riportate nel P.U.C., riguardo alla S.U.L. esistente da recuperare, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

Inoltre, essendo un'area in parte assoggettata a vincolo paesaggistico, i titoli abilitativi dovranno essere preceduti dall'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004.

## **8. 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 ml 0,80 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante ringhiera metallica ed eventuale siepe vegetale. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare ml 2,00

### **Prospetti**

I prospetti avranno finiture ad intonaco con cornici alle aperture coloriture chiare; le persiane e gli infissi avranno coloriture chiare.

### **Parcheggi Privati**

Saranno realizzati all'interno di ciascuna UMI, a raso e con piano realizzato in materiale drenante.

### **Impianti di illuminazione**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione di strade private esterne 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.

Il progetto del verde è rappresentato agli elaborati E10A r1, E10B e descritto nella Relazione E10C r1.

### **Accessibilità**

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

## **9. 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 Residenziale;
- 2 Direzionale.

## **10. 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:

### **Prestazione energetica**

Per tutti gli edifici di nuova costruzione ricompresi all'interno della perimetrazione del lotto è fatto obbligo di conseguire una prestazione energetica come prescritto 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).

### **Normativa idraulica**

Gli interventi edilizi devono rispettare le condizioni e prescrizioni-contenute nella Relazione Geologica di Fattibilità (N1 r1), alla Relazione Tecnica Idraulica (N5) e nell'elaborato grafico Schema Compensazione Idraulica (N5 B r1).

### **Sistema acqua**

È 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 pro-capite. È inoltre prescritto di utilizzare strategie e misure idonee a limitare il pompaggio delle falde idriche locali e a favorire un razionale allontanamento delle acque reflue mediante la locale rete fognaria o sistemi di equivalente capacità depurativa

### **Sistema aria**

È 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;  
È prescritta la riduzione del traffico veicolare locale con contenimento delle emissioni di ossido di azoto e polveri sottili con l'istituzione di "zone 30" km/h;  
È prescritta l'implementazione delle aree a verde quali barriere naturali alla diffusione delle sostanze inquinanti.

## **Sistema paesaggio**

Gli interventi edilizi devono garantire condizioni di benessere percettivo-sensoriale accettabili in ogni periodo dell'anno e l'armonizzazione con le caratteristiche naturali dell'ambiente circostante.

## **Sistema energia**

È 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.

Dovranno comunque essere rispettate le vigenti prescrizioni sul contenimento dei consumi energetici assicurando una prestazione energetica in accordo alla 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**

È prescritto di porre in atto strategie in grado di ridurre la quantità di rifiuti da smaltire, favorendo sistemi di preselezione e di raccolta differenziata di quanto riciclabile e di ottimizzare le operazioni di conferimento e ritiro dei rifiuti con soluzioni concordate con l'ente predisposto.

## **Sistema mobilità**

Nelle vicinanze è prevista una fermata della nuova linea T4 della tramvia, ed è auspicabile che la nuova rotatoria di progetto possa essere di supporto ad una mobilità locale e che possa servire il futuro parco urbano-fluviale del Bisenzio e collegare in maniera efficiente le frazioni del Comune, diminuendo l'uso dei veicoli privati.

## 11. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

Le S.C.I.A. alternative al P.D.C. riferite ai singoli lotti saranno ammissibili per il tempo di validità del P.U.C., nel limite della S.U.L. esistente e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. di seguito il riepilogo dei parametri urbanistici (vedi tavola D2):

Superficie fondiaria (Sf)	12.602,70 mq
Superficie coperta (Sc)	2.149,00 mq
Superficie permeabile di pertinenza (Spp)	7.380,10 mq
Rapporto copertura Rc (Sc/Sf)	$2.149,00/12.602,70 = 17\% < 40\%$
Rapporto permeabilità Rp (Spp/Sf)	$7.380,10/12.602,70 = 58\% > 25\%$
Altezza massima	7,50 m < 13,50 m
S.U.L. attuale (Tav. B4)	2.814,00 mq
S.U.L. di progetto (Tav. D2r2)	2.780,20 mq

Superficie Utile Lorda S.U.L. (Art. 10 d.p.g.r. 64/R/2013)

Dal computo della superficie utile lorda (S.U.L.) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (S.N.R.):

- le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (S.U.L.) si considera la sola parte eccedente la misura indicata.

Sono altresì escluse dal computo dei valori urbanistici le autorimesse al piano terra dei fabbricati (art. 44 N.T.A.), nei limiti della L.122/89

## 12. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Una parte dell'area di intervento è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del Dlgs 42/2004, pertanto i titoli abilitativi devono essere preceduti dalla necessaria autorizzazione paesaggistica.

L'istanza di P.D.C. per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica.

Non potranno essere depositate le S.C.I.A. alternative al P.D.C. per la realizzazione dei fabbricati prima che sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione. Ogni lotto potrà essere attuato attraverso una singola S.C.I.A. alternativa al P.D.C. È preferibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un'unica S.C.I.A. alternativa al P.D.C, in particolare i proponenti si impegnano a realizzare prima le UMI dalla n. 1 alla n. 3.

La demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta relativi al fabbricato esistente avverranno durante l'esecuzione dei lavori relativi ai vari lotti, con termine ultimo entro la realizzazione delle unità minima d'intervento identificate dai lotti da 4 a 8, ove insiste la quasi totalità della attuale struttura da demolire.

### **13. VALIDITA' DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ED INVARIANTI**

1. Il P.U.C. ha validità di 5 anni dalla sua approvazione definitiva.

#### **2. Comportano variante al presente P.U.C.:**

- a. Modifiche al dimensionamento dei singoli lotti come superficie fondiaria.
- b. L'assetto generale della viabilità privata salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi.
- c. La modifica delle destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.

#### **3. Non comportano variante al P.U.C.:**

- a. Il diverso posizionamento o l'interscambio di tipologie dei fabbricati sui lotti di pertinenza nel rispetto delle distanze da strade e confini, fermo restando l'allineamento con gli assi principali così come definito nel progetto approvato;
- b. La variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi fermo restando il rispetto dell'art. 44 delle N.T.A. del vigente R.U.C. riguardo al n. dei posti auto rapportati alla superficie utile delle unità immobiliari;
- c. L'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un'unica S.C.I.A. alternativa al P.D.C.;
- d. L'assetto tipologico-architettonico degli edifici "ove non prescritto in ambito di conferenza paesaggistica";
- e. La modifica in diminuzione di S.U.L. ;

- f. Lo spostamento dell'ammontare della S.U.L. da un lotto ad un altro, mantenendo il totale invariato e nel rispetto dei parametri urbanistici;
- g. La modifica in diminuzione delle altezze degli edifici;
- h. La modifica in aumento delle altezze degli edifici fino all'altezza massima prevista di 7.50m;
- i. Lievi modifiche alla conformazione della struttura di copertura, qualora si rendessero necessarie per un più agevole posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

4. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo PROGETTO P.U.C., tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.