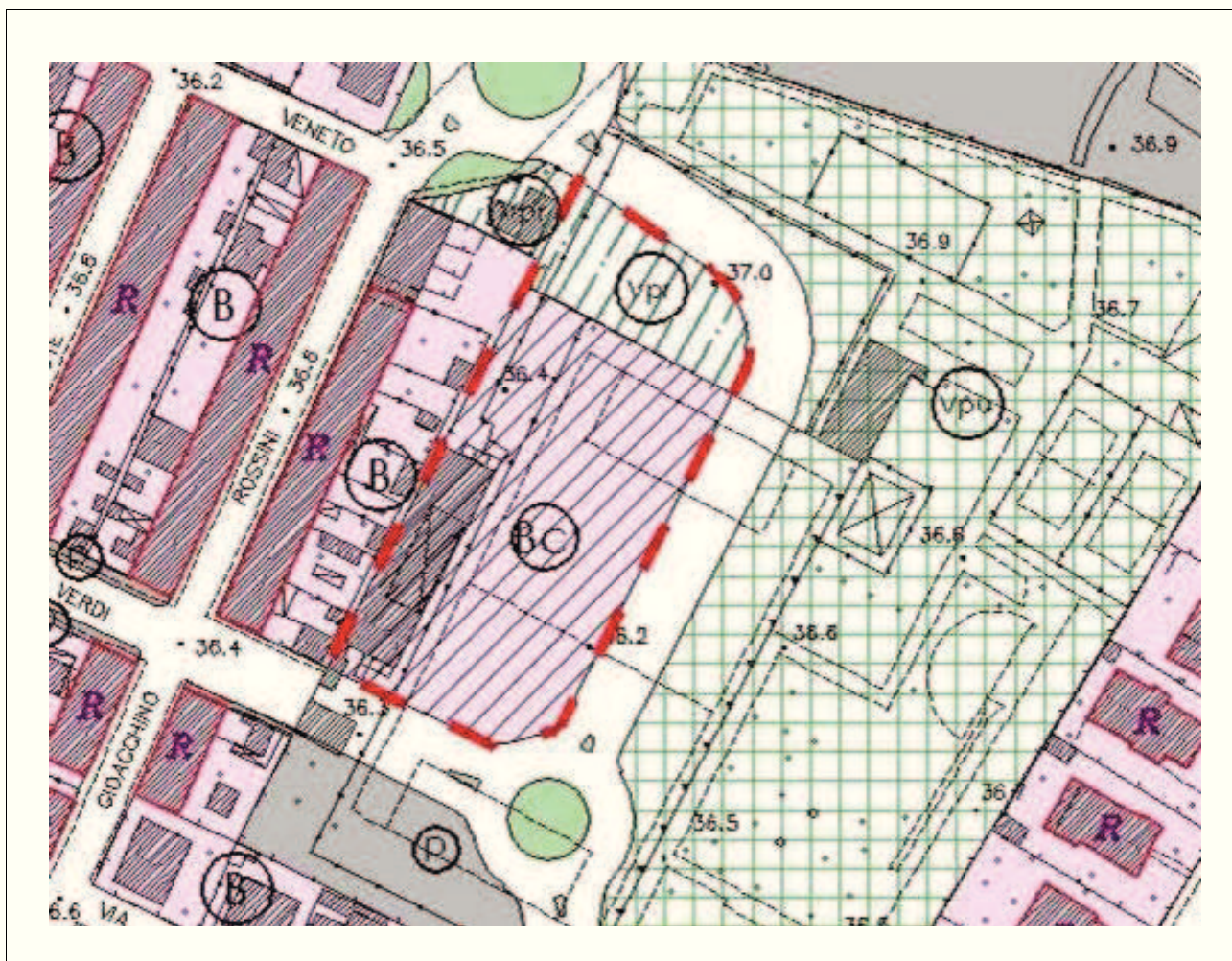




Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano attuativo
“PMU Bc via Mascagni ”

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 dell'ex campo sportivo "Lanciotto Ballerini"

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:

- a) "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc)" di cui all'art. 118 delle NTA del RUC
- b) "Verde privato vincolato" di cui all'art. 115 delle NTA del RUC

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

- n.....1637..... del foglio n.13
- n.....1640.....del foglio n.13

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).

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11, 12 e 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 dagli artt. 107, 108, 109, 110, 111 e 115 della L.R.65/2014 e dall'art. 11 delle NTA del RUC

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto denominato "PMU Bc via Mascagni" così come descritto ed individuato all'art. 1 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 PMU Bc via Mascagni pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale e direzionale 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:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

TAV. 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ESTRATTO RUC - ORTOFOTO

TAV. 2 - VISURE CATASTALI DELLE PARTICELLE INTERNE AL PMU

TAV. 3 - RILIEVO AREA E PIANO QUOTATO

TAV- 4 - PLANIMETRIA GENERALE

TAV. 5 - PLANIVOLUMETRIA – INSERIMENTO DELL' INTERVENTO NEL CONTESTO URBANO

TAV.6 – VERIFICA DISTANZE E ALTEZZE – PLANIMETRIA E PROFILI

TAV. 7 - PLANIMETRIA VERIFICA STRANDARD

TAV. 8.1 - TIPOLOGIE EDILIZIE T1 - T2

TAV. 8.2 - TIPOLOGIE EDILIZIE T3 – T4

TAV. 8.3- TIPOLOGIE EDILIZIE T5 – T6

TAV.8.4 - TIPOLOGIE EDILIZIE T7 E VERIFICHE COMPLESSIVE

TAV. 9 - VISTA PROSPETTICA PARZIALE DELL'INTERVENTO

TAV. 9.1 - VISTA PROSPETTICA COMPLETA DEL COMPLESSO

TAV. 10 - INDIVIDUAZIONE SUPERFICI URBANISTICHE ED AREE PUBBLICHE

TAV. 11 - VERIFICA DOTAZIONE SPAZI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

TAV. 12 - VERIFICA ACCESSIBILITA' SPAZI PRIVATI E PUBBLICI

TAV. 13 - QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO – VERIFICA IDRAULICA

TAV. 14 - RETE INFRASTRUTTURE - STRADA INTERNA – Schema smaltimento acque reflue e schema della fornitura idrica .

TAV. 14.1 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA – Schema delle forniture Gas – Tim – Enel

TAV. 15 - INSERIMENTO DELL'INTERVENTO ALL' INTERNO DEL CONTESTO URBANO

TAV. 16 - INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE

TAV. 17 - PROGETTO VERDE PRIVATO

1 OPERA PUBBLICA (verde e parcheggio)

TAV.OP1 PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO – PLANIMETRIA SCHEMA INFRASTRUTTURE

TAV. OP2 PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO –INDIVIDUAZIONE MATERIALI

TAV. OP3 SEZIONE TRASVERSALE SUL PARCHEGGIO

TAV. OP4 PLANIMETRIE -PROGETTO VERDE E INFRASTRUTTURE

TAV. OP5 SEZIONI

2 OPERA PUBBLICA (strada di collegamento via Mascagni – Via Vittorio)

TAV. ST 1 – PLANIMETRIA STRADA

TAV. ST 2 – PLANIMETRIA ROTATORIA - STRALCIO STRADA

TAV. ST 3 – SEZIONE TRASVERSALE STRADA 1 – SEZIONE ROTATORIA 2

TAV. ST 4 – SEZIONE STRADALE TIPO – SEZIONE MARCIAPIEDE / STRADA (STRALCIO)

TAV. ST 5 – PARTICOLARE ROTATORIA

F1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F2 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

F3 - RELAZIONE BILANCIO AMBIENTALE E SCHEDA DI VERIFICA UTOE n°5

F4 – STIMA LAVORI OPERA PUBBLICA

F5 - PARERI ENTI

-RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE svolte di supporto al Piano attuativo

-NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

-SCHEMA DI CONVENZIONE

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al P.A. avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di **5.612 mq** ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA	<i>superficie</i>
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	663 mq
AREE A VERDE PUBBLICO	630 mq
TOTALE	1.293 mq

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	<i>superficie</i>
VERDE PRIVATO (<u>non conteggiabile come Sf</u>)	1.049 mq
STRADA PRIVATA E PERTINENZE DEGLI EDIFICI (<u>Sf</u>)	3.270 mq
TOTALE	4.319 mq

TOTALE	5.612 mq
---------------	-----------------

Con il P.A. è prevista anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne, ad esso strettamente funzionali, e costituite dal tratto di strada in prosecuzione di via Mascagni e della rotonda tra via Verdi e via Mascagni in corrispondenza delle particelle catastali 243 (porzione) e 1638 (porzione) foglio 13 già di proprietà comunale.

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA esterne e funzionali al P.A.	<i>superficie</i>
AREE a VIABILITA'	4.500
TOTALE	4.500

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica 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.

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 2,50x5,00) 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.

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 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.

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

Per la gestione e manutenzione delle aree a verde pubblico si rimanda agli impegni contenuti nella Convenzione. In fase esecutiva dovranno essere concordate e verificate con il Settore Lavori Pubblici sia le tipologie e le specie degli alberi che la loro distribuzione, in modo da garantire una distanza tra le piante che ne consenta un ottimale accrescimento.

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)

Impianti e reti degli enti erogatori dei servizi

-Come da parere dell'ente gestore dei rifiuti -QUADRIFOGLIO oggi ALIA (allegato al piano nell'elaborato F5) l'area oggetto di intervento è servita dal servizio di raccolta differenziata con contenitori stazionari Side Loader e pertanto deve essere realizzato, secondo le indicazioni contenute nel parere, uno stallo apposito che sarà posizionato lungo la nuova strada in prosecuzione di via Mascagni, opera di urbanizzazione primaria esterna al piano, come da progetto di fattibilità tecnica ed economica. Salvo ulteriori condizioni che posso essere poste in fase esecutiva dal Servizio tutela ambientale del Comune.

-La cabina di trasformazione e distribuzione ENEL è stata posizionata secondo le dimensioni indicate nel parere dell'ente (contenuto dell'elaborato F5 - PARERI ENTI), in un'area esterna al perimetro del piano e precisamente nell'area a parcheggio pubblico lungo via Verdi che il Proponente si è impegnato a realizzare su area pubblica secondo gli obblighi contrattuali stipulati con l'A.C. con Atto di compravendita del 23.3.2016. Rep.... . Registrato ...

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 superficie lorda 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 intonacata dell'altezza non superiore a 1,20 ml comprensiva dello spessore della cimasa in pietra, con sovrastante schermatura metallica in grigliato di ferro zincato 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 e finiture esterne

Le facciate esterne saranno rifinite parte con intonaco tradizionale ad effetto rustico tirato a frattazzo tinteggiato con pittura silossanica di colore dal mélange al sabbia al mattone; il corpo del vano scala sarà rivestito in pietra del tipo Santa Fiora "; le gronde e le velette saranno in cemento armato a vista ; i canali di gronda interni alle terrazze saranno incassati e realizzati con apposite canale in materiale plastico ; i pluviali esterni saranno realizzati in lamiera preverniciata color testa di moro ; le soglie, i gradini ed i davanzali saranno realizzati in pietra tipo " Santa Fiora "; le finestre e porte finestre saranno in PVC effetto legno con vetro-camera a bassa emissività, e saranno dotate di avvolgibili, anch' essi in PVC ; i portoncini d'ingresso saranno blindati, con finitura liscia in legno di rovere.

parcheggi privati

Sono previste all'interno delle singole unità immobiliari le autorimesse nei limiti ammessi dalla normativa vigente ; sono previsti inoltre, all'esterno degli edifici nelle aree di pertinenza, ulteriori stalli per la sosta, pavimentati con materiale drenante-

Ai fini della verifica della superficie permeabile, in fase esecutiva dovrà essere dimostrata la percentuale di permeabilità del 100% del prodotto che nel P.A. si prevede di utilizzare per gli stalli di sosta nelle aree di pertinenza degli edifici.

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)

strada privata

La strada privata interna deve essere dotata di passo carrabile su entrambi gli ingressi

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.....RESIDENZIALE.....
- 2.....DIREZIONALE.....

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.

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, al "Regolamento per la certificazione ambientale e i premi edificatori" del Comune di Campi Bisenzio approvato con Delibera n.145 del 5 dicembre 2005 e secondo le indicazioni contenute nell'elaborato F2 del PA.

normativa idraulica, geologica e sismica

- gli interventi edilizi devono rispettare le condizioni poste nella SCHEDA DI FATTIBILITA' del RU vigente;
- al fine di garantire l'invarianza idraulica ai sensi della lr 41/2018, saranno eseguite le seguenti opere e saranno assunte le seguenti misure preventive:
 - i piani di calpestio degli edifici saranno rialzati ad almeno +50 cm rispetto al piano campagna locale, rispettando così il "battente di transito" pari a 30 cm prescritto in modo cautelativo dal parte del Genio Civile;
 - per quanto riguarda viabilità e parcheggi pubblici, il relativo progetto definitivo deve essere conforme alle prescrizioni date dal Genio civile secondo cui, al fine di garantire l'incolumità delle persone e la tutela dei beni, la segnaletica all'ingresso deve contenere sia le norme di

accesso ed utilizzo, sia le norme di comportamento generali nei casi di allerta meteo ed allagamento in atto;

- per quanto riguarda parcheggi e viabilità privati, le norme di accesso, utilizzo e comportamento generali nei casi di allerta meteo ed allagamento in atto, dovranno essere contenute sia in apposita segnaletica, sia nel Regolamento Condominiale ;

- sia l'autocontenimento delle acque meteoriche per l'aumentata impermeabilizzazione dell'area (comprese le aree interne destinate a strada e parcheggio), sia la compensazione dei volumi sottratti all'esondazione dalle opere in progetto (volume dato dalla superficie di ingombro dei fabbricati decurtati gli ingombri dei manufatti esistenti, per il "battente di transito" di 30 cm), per un totale di circa 211 mc, avverranno tramite canalette tombate (cosiddette condotte volano) di idoneo diametro, da cui l'acqua ivi convogliata verrà rilasciata in modo graduale nella pubblica fognatura.

Il tutto come meglio descritto negli elaborati del PA denominati rispettivamente "RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE di supporto al Piano attuativo" e "Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 per il Piano Attuativo riguardante la realizzazione di n.12 unità immobiliari in Via Pietro Mascagni, Comune di Campi Bisenzio (Fi)- INTEGRAZIONE", depositati 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.

Per gli altri sistemi interessati (aria, paesaggio, energia, rifiuti, mobilità) si rimanda all'elaborato F3 - RELAZIONE BILANCIO AMBIENTALE E SCHEDA DI VERIFICA UTOE n°5

13.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

I Permessi di 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 UNICO	VALORE
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO	3.270 mq
DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE DIREZIONALE
SUPERFICIE COPERTA (Rapporto di copertura=.....)	1.301 mq
DISTANZA DAI CONFINI	5,00 ML
DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE	10,00 ML**
SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE	937,20 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA DIREZIONALE	937,20 mq
VOLUME (V)	5.623,20 mc
ALTEZZA MASSIMA(Hmax) EDIFICI DA T1 A T6	9.00 ml
ALTEZZA MASSIMA (Hmax) EDIFICIO T7	13,50 ml

* Le aperture dei vani abitabili su pareti esterne, poste tra loro a distanza inferiori a 10 ml , devono avere le caratteristiche di luci.

E' prescritta una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza dell'edificio più basso ; la distanza tra fabbricati inferiore a 5 ml prevista nella tipologia T5-T6 è ammessa nel caso che gli edifici siano collegati strutturalmente per tutta l'altezza e per tutta lo superficie coperta.

14. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

- Il piano attuativo sarà attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto nonché alle opere di urbanizzazione.
- 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 al lotto edificabile è subordinato al preventivo rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione secondo i tempi e le modalità poste in Convenzione ;
- 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 del lotto sia come superficie fondiaria che SUL 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
- c. 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.