

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

(Provincia di Firenze)

PIANO ATTUATIVO PER UNA NUOVA DISTRIBUZIONE
DA CINQUE UNITÀ COMMERCIALI AD UNA UNITÀ COMMERCIALE
NELL'IMMOBILE POSTO IN VIA F. PETRARCA
NEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)

PROPRIETA' : IRES S.p.a.

PROGETTISTA : ARCH. BRUNO ANGELICI

ALLEGATO

G

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PER IL PIANO ATTUATIVO

ottobre 2015

Riferimenti:

- Piano Particolareggiato "Ad Ovest di Via Barberinese" approvato con C.C. n. 110 del 03/07/2000
- Concessione Edilizia n. 3617/C del 11/04/2003 (prot n. 39609)
- Variante a Concessione Edilizia prot. n. 40842 del 08/08/2006
- Variante Essenziale n. 3617/1 del 15/09/2008 (prot. n. 41505)
- Deposito fine lavori Genio Civile prot. n. 64751 del 23/10/2008 (prog. n. 128547 del 15/05/2007)
- DIA prot. n. 70052 del 13/11/2008
- VV.FF. Parere conformità antincendio prot. n. 36593 del 18/05/2009
- Certificato di collaudo depositato il 12/10/2010 (prog. n. 128547 del 15/05/2007)
- S.C.I.A. prot. n. 38185 del 15/06/2012
- VV.FF. Parere conformità antincendio pratica n. 47405/18360 del 09/10/2014 (prot. n. 15670 del 01/09/2014)
- VARIANTE FINALE S.C.I.A. e CHIUSURA LAVORI prot. n. 29706 del 27/05/2015

studio architetto angelici

arch. bruno angelici - ing. marta nardi

50134 firenze - via a. zuccagni orlandini n.5 tel. 055 486509 - fax. 055 5609393 - bark@brunoangelici.it



Comune di Campi Bisenzio
Citta' Metropolitana di Firenze

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

(Provincia di Firenze)

PIANO ATTUATIVO PER UNA NUOVA DISTRIBUZIONE
DA CINQUE UNITÀ COMMERCIALI AD UNA UNITÀ COMMERCIALE
NELL'IMMOBILE POSTO IN VIA F. PETRARCA
NEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)

PROPRIETA' : IRES S.p.a.

PROGETTISTA : ARCH. BRUNO ANGELICI

ALLEGATO

G

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER IL PIANO ATTUATIVO

ottobre 2015

Riferimenti:

- Piano Particolareggiato "Ad Ovest di Via Barberinese" approvato con C.C. n. 110 del 03/07/2000
- Concessione Edilizia n. 3617/C del 11/04/2003 (prot. n. 39609)
- Variante a Concessione Edilizia prot. n. 40842 del 08/08/2006
- Variante Essenziale n. 3617/1 del 15/09/2008 (prot. n. 41505)
- Deposito fine lavori Genio Civile prot. n. 64751 del 23/10/2008 (prog. n. 128547 del 15/05/2007)
- DIA prot. n. 70052 del 13/11/2008
- VV.FF. Parere conformità antincendio prot. n. 36593 del 18/05/2009
- Certificato di collaudo depositato il 12/10/2010 (prog. n. 128547 del 15/05/2007)
- S.C.I.A. prot. n. 38185 del 15/06/2012
- VV.FF. Parere conformità antincendio pratica n. 47405/18360 del 09/10/2014 (prot. n. 15670 del 01/09/2014)
- VARIANTE FINALE S.C.I.A. e CHIUSURA LAVORI prot. n. 29706 del 27/05/2015

gli elaborati grafici sono stati eseguiti tramite: AutoCAD LT ® 2004

es/MN

studio architetto angelici
arch. bruno angelici - Ing. maria nardi
50134 firenze - via a. zuccagni orlandini n.5 tel. 055 486509 - fax. 055 5609393 - bark@brunoangelici.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente piano attuativo (o P.A.), quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area individuata catastalmente dalle particelle 2015, 2164 del foglio di mappa n.19 e posta in via Petrarca, località San Lorenzo, Campi Bisenzio (FI).

L'area interessata è destinata dal RUC vigente a zona "D5 -Area a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" di cui all'art.133 delle NTA del RUC ove sono ammesse le destinazioni d'uso COMMERCIALE (con esclusione della grande struttura di vendita), ARTIGIANALE compatibile con la residenza, TURISTICO-RICETTIVA (con esclusione dei residence), DIREZIONALE, DI SERVIZIO.

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

a. Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11, 12 e 18 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 Recupero così come normato dall'art. 119 della L.R. n.65/2014 e dall'art. 11 delle NTA del RUC. Il P.A. prevede il recupero di un edificio esistente a destinazione commerciale, che è stato realizzato tramite Concessione edilizia n.3167/C dell'11/04/2003 e successive Varianti, in attuazione del Piano particolareggiato "AD OVEST DI VIA BARBERINESE" approvato con Del.C.C. n.110 del 03/07/2000.

b. L'intervento non comporta incremento né di superficie coperta né di volume rispetto allo stato legittimato di cui al titolo sopracitato, mantenendosi entro l'involucro edilizio esistente, ma prevedendo esso una media struttura di vendita si rende necessario, ai sensi dell'art.18 delle NTA del RUC vigente, il ricorso allo strumento del piano attuativo, nell'ambito del quale deve esser verificata le superficie minima permeabile, quella per parcheggi di relazione e per parcheggi pertinenziali ai sensi delle vigenti normative (DPGR 64/R e NTA del RUC).

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del lotto di proprietà della società IRES s.p.a. così come rappresentato nella tav. 9 del piano.

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 P.A. pone norme e vincoli per la realizzazione di una nuova attività commerciale eccedente le dimensioni dell'esercizio di vicinato ossia di una MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, con relativi spazi pertinenziali per la sosta e aree verdi di corredo.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree private e private ad uso pubblico;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le modalità di realizzazione;

5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – STATO ATTUALE, STATO DI PROGETTO, STATO SOVRAPPOSTO**
Planimetria generale
- Tav. 2 – STATO ATTUALE** Piano Interrato – Piano Terra
- Tav. 3 – STATO ATTUALE** Prospetti – Sezioni
- Tav. 4 – STATO DI PROGETTO** Piano Interrato – Piano Terra
- Tav. 5 – STATO DI PROGETTO** Prospetti – Sezioni
- Tav. 6 – STATO SOVRAPPOSTO** Piano Interrato – Piano Terra
- Tav. 7 – STATO SOVRAPPOSTO** Prospetti – Sezioni
- Tav. 8 – STATO DI PROGETTO** Distribuzione arredi attività commerciale – Piano Terra
- Tav. 9 – STATO DI PROGETTO** Calcoli planivolumetrici
- Tav. 10 – STATO DI PROGETTO** Verifica Parcheggi artt. 18, 44 e 44 bis delle NTA del RUC
- Tav. 11 – STATO DI PROGETTO** Verifica Superfici permeabili
- Tav. 12 – STATO DI PROGETTO** Schema di smaltimento acque reflue e acque meteoriche
- Tav. 13 – STATO DI PROGETTO** Visitabilità – Legge 13/89
- Tav. 14 – STATO DI PROGETTO** Schema dei percorsi ad uso pubblico
- Tav. 15 – STATO DI PROGETTO** Sistemi di sicurezza in caso di allagamento – Piano Interrato
- ALLEGATO A** – Estratti quadro conoscitivo
- ALLEGATO B** – Relazione Tecnica
- ALLEGATO C** – Documentazione fotografica
- ALLEGATO D** – Estratti del P. Particolareggiato “Ad Ovest di Via Barberinese”
- ALLEGATO E** – Utenze
- ALLEGATO F** – Modellazione Render
- ALLEGATO G** – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo
- ALLEGATO H** – Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo
- ALLEGATO I** – Impianto di Climatizzazione
- ALLEGATO L** – Elaborato Tecnico della Copertura
- ALLEGATO M** – Relazione Geologica di Fattibilità

Degli elaborati sopra elencati hanno carattere prescrittivo e inderogabile esclusivamente:

- **TAV.9 – Calcoli planovolumetrici**
- **TAV.14 – Schema dei percorsi ad uso pubblico**
- **ALL.G – Norme tecniche di attuazione**
- **ALL.H – Schema di convenzione**

Agli altri elaborati viene attribuito carattere dimostrativo cosicché la loro eventuale modifica, che sia contenuta entro le regole e nel rispetto degli elaborati prescrittivi, non implicherà la modifica del P.A. e quindi opererà soltanto nel senso di condurre alle modifiche del titolo abilitativo.

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Ai sensi del RUC vigente (artt. 11 e 134 delle NTA), il P.A in oggetto non prevede il reperimento e la cessione di aree a destinazione pubblica.

Nella tav.14 sono individuate le aree private soggette a servitù di passaggio pubblico e/o ad uso pubblico, come stabilito all'art. 5 dello Schema di Convenzione facente parte integrante del P.A.

Si prescrive che il passaggio pedonale confinante con la particella 2165 di altra proprietà e di collegamento tra via F. Petrarca e i giardini pubblici su via T. Fiesoli,

sia realizzato con materiali omogenei per tipo di materiale e caratteristiche costruttive con tale porzione già realizzata.

7. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – Prescrizioni specifiche per la fase esecutiva

Le aree a destinazione privata si articolano un unico lotto edificabile destinato alla realizzazione di una MEDIA STRUTTURA DI VENDITA.

Il progetto dovrà assolvere a tutti i requisiti richiesti dalle leggi vigenti in materia di risparmio energetico.

Parcheggi privati:

- per i **parcheggi privati ad uso pubblico** 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);
- dovrà essere verificato puntualmente il rispetto del rapporto tra superficie di manovra e superficie a stalli dei parcheggi pertinenziali e di relazione ai sensi dell'art. 44 co. 4 delle NTA del RUC e conseguentemente la definizione del più funzionale e opportuno percorso pedonale nel parcheggio interrato.

Impianti:

- 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;
- nel piano interrato dovranno essere realizzati dispositivi che garantiscano la sicurezza delle persone e la salvaguardia delle cose in caso di allagamento quali: sistemi di allarme acustici e luminosi, impiantistica immergibile (art. 86 co. 8 NTA del RUC), pompe di sollevamento dell'acqua, porte a tenuta stagna, sbarra automatica, etc. Nel titolo abilitativo dovranno essere indicati in modo specifico i sistemi di sicurezza in caso di allagamento, quotando puntualmente i dislivelli e i percorsi delle acque meteoriche.

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).

Sagoma:

- la cabina ascensore e le scale di collegamento tra piano interrato e piano terra, al fine di non essere conteggiati come SUL e Superficie Coperta, e non comportare modifiche della sagoma, dovranno rispettare i requisiti di cui agli artt. 10 e 15 del DPGR 64/R "*Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*", in particolare per la cabina ascensore sarà opportuno ricorrere a materiali leggeri quali vetro ed elementi in metallo;
- nelle pertinenze della struttura dovrà essere individuata, secondo le eventuali prescrizioni e le condizioni dell'azienda erogatrice del servizio (QUADRIFOGLIO),

un'area adeguata da adibire al collocamento dei contenitori della raccolta differenziata; l'area dovrà essere recintata o interna al fabbricato, comunque fruibile esclusivamente da personale dell'esercizio commerciale.

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 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.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevista dal P.A. è COMMERCIALE.

Sono altresì ammesse le destinazioni di cui all'art. 133 delle NTA del RUC (ARTIGIANALE compatibile con la residenza, TURISTICO-RICETTIVA con esclusione dei residence, DIREZIONALE, DI SERVIZIO).

13.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – Parametri Urbanistici

Il P.A. sarà attuato tramite un singolo TITOLO ABILITATIVO riferito al lotto, da rilasciare (Permesso di costruire) o presentare (altro titolo abilitativo) nel tempo di validità del P.A.

Premesso quanto già espresso all'art. 2 lett. b delle presenti NTA, ossia che il P.A. non comporta aumento né di superficie coperta né di volume rispetto allo stato esistente legittimato, esso sarà attuato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi calcolati ai sensi delle vigenti normative (DPGR 64/R e NTA del RUC vigente):

SUPERFICIE DEL LOTTO (sup. fondiaria)	1592,00 mq*
DESTINAZIONE D'USO	COMMERCIALE
SUPERFICIE COPERTA	926,60 mq
DISTANZA DAI CONFINI	5,00 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	10,00 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	915,80 mq
VOLUME VIRTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Vvui)	3205,00 mc
SUPERFICIE DI VENDITA	478,00 mq

*Superficie fondiaria del lotto a seguito dei frazionamenti e cessione delle aree al Comune per l'attuazione del P. P. "Ad Ovest di Via Barberinese" Lotto 21 Edificio 27.

Il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di diverso titolo abilitativo è subordinato alla stipula della Convenzione redatta sulla base dello Schema di convenzione facente parte integrante del P.A.

14. 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. le modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato.