

studio di architettura

simone duretti antonio gatta luca lenzini

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel 050 775207- fax 050-769635 - e mail architetti.dgl@alice.it

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

DOMANDA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

(art. 107 e seguenti della legge regionale 10/11/2014, N° 65)

**Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e
modifica zona "B" in zona "Br"**

04	P.D.R.Integrazioni	26/06/2017
03	P.D.R.Integrazioni	25/05/2017
02	P.D.R.Integrazioni	10/01/2017
01	P.D.R.Integrazioni	20/12/2016
00	P.D.R.	21/09/2016
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

RICHIEDENTI

Ballerini Auto S.r.l.
C.F. 01953430483

Ceccherini Vilma
C.F. CCCVLM39D53D612E

BALLERINI Daniele
C.F. BLLDNL44E20B507B

Scontini Cristina
C.F. SCNCST65L50D612R

BALLERINI Masimo
C.F. BLLMSM46A11B507V

Scontini Roberta
C.F. SCNRR70P42D612B

LIDL Italia S.r.l.
C.F. 02275030233

TALANTI Fiorenza
C.F. TLNFNZ34E55D612B

UBICAZIONE:

Località Campi Bisenzio,
Via Guinizelli-Via Barberinese-Via T. Fiesoli

OGGETTO:

Norme Tecniche di Attuazione

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ANTONIO GATTA

Allegato:

C PDR i

DATA:

26/06/2017

SCALA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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, posta tra Via Fiesoli, Via Barberinese e Via Guinizelli.

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente nella tavola n. 13.

avente le seguenti destinazioni urbanistiche a seguito di variante contestuale alla presente:

a) Br – zone residenziali da consolidare;

b) D5 – area a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione di cui all'art. 133 delle NTA del RUC;

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

-foglio n.19, particelle 916, 917, 2013, 2048, 2051, 2138, 2332 e 2403

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11 e 12 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 dagli artt. 119 della L.R.65/2014 e dall'art.11 delle NTA del RUC

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto del Piano di Recupero. 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 Piano di Recupero pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso commerciale, residenziale 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

All. A PDR- Istanza di Variante Contestuale;

All. B PDR - Relazione Tecnica Descrittiva, Documentazione Catastale;

All. C PDRi - Norme Tecniche di Attuazione;

All. E PDRi - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;

TAV 1 PDR – INQUADRAMENTO Estratto PRG, Estratto di Mappa, Fotografia aerea;

TAV 2 PDR – Proposta di perimetrazione Piano di Recupero, Estratto di RU Stato Attuale e Stato Modificato;

TAV 3 PDR – Rilievo strumentale – Stato Attuale con Sezioni;
 TAV 4 PDR – Raffronto tra aree da R.U. e Aree ricavate da Rilievo celerimetrico;
 TAV 5 PDR – Stato modificato – Sezione trasversale;
 TAV 6 PDR – Dimensionamento del Piano – Calcolo Superfici Sup. Fondiaria e SUL edificio Zona D5;
 TAV 7 PDR – Dimensionamento del Piano – Verifiche aree a parcheggio Zona D5;
 TAV 8 PDR – Individuazione area interessata da opere di urbanizzazione;
 TAV 9 PDR – Dimensionamento del Piano Rapporto di permeabilità Stato Attuale e di Progetto;
 TAV 10 PDR – Sistemazioni Esterne;
 TAV 11 PDR – Stato Sovrapposto - Planimetria e Sezioni;
 TAV 12 PDR – OPERA PUBBLICA - Accessibilità degli Spazi;
 TAV 13 PDR – OPERA PUBBLICA - Schema Impianti;
 TAV 14 PDR – Dimensionamento del Piano – Verifiche aree a parcheggio Zona Br - Attività Esistenti;
 TAV 15 PDR – Dimensionamento del Piano Calcolo Superfici e Previsione Urbanistica Zona Br;
 TAV 16 PDR – Fasi di Attuazione Sub-comparti;
 TAV 17 PDR – OPERA PUBBLICA - Particolari costruttivi opere urbanizzazione;
 TAV 18 PDR – PLANIMETRIA USL – Stato modificato Sezioni trasversali
 TAV 19 PDR – PLANIMETRIA USL – Pianta e Prospetti
 Bozza di convenzione Urbanistica;
 Dichiarazione Valutazione Previsionale Impatto Acustico;
 Dichiarazione Pareri enti erogatori;
 Documentazione fotografica e Rendering;
 Parere Enel;
 Parere preventivo Alia;
 Elaborati per deposito al genio civile (Rel. Geologica, ecc.);
 Verifica di assoggettabilità a VAS.
 Dichiarazione del tecnico in merito alle superfici da Rilievo celerimetrico.

6. DESCRIZIONE DELLE AREE

Il Perimetro del Piano Attuativo non contiene aree a destinazione Pubblica. Le opere di urbanizzazione previste riguardano solo aree pubbliche esterne al perimetro del Piano Attuativo. Le aree interne al P.A. avente una SUPERFICIE TERRITORIALE (da variante RU) di mq 9.497 ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA <u>INTERNE</u> AL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO	<i>superficie</i>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' e PARCHEGGIO PUBBLICO	0
AREE A VERDE PUBBLICO	0
TOTALE	0

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA <u>ESTERNE</u> AL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO <u>OGGETTO DI INTERVENTO</u>	<i>superficie</i>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' e PARCHEGGIO PUBBLICO	896
AREE A VERDE PUBBLICO	35
TOTALE	931

AREE A DESTINAZIONE PRIVATA	<i>superficie</i>
Area Ricadente in zona D5 destinazione d'uso commerciale	7615mq
Area Ricadente in zona Br	1882 mq
TOTALE	9497 mq
SUPERFICIE TOTALE PDR	9497mq

7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica esterne al perimetro del Piano Attuativo sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare contenuto nel piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

Parcheggi pubblici

Risulta prevista la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici da realizzare all'esterno del perimetro del piano attuativo, l'ottimizzazione di alcuni stalli auto e la creazione di un nuovo accesso carrabile all'area a parcheggio pubblico esistente

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).

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)

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.

Le aree a destinazione privata interne al perimetro del Piano Attuativo comprendono:

a) Area a Destinazione D5 descritte nell'art. 133 delle N.T.A. vigenti come "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione" - Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè: sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sottosistema funzionale delle aree produttive, sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.

Parametri Urbanistici zona D5

Indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 1,00

Rapporto di copertura RC 40%

Altezza Massima Realizzabile H_{max} : ml 21,50

Rapporto di permeabilità 25% della Superficie Fondiaria

a) Area a Destinazione Br compresa nel Piano di Recupero tra via Barberinese, via Tosca Fiesoli e via Guinizzelli " Sono le aree già edificate nelle quali è prevista la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che può comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. In esse il Regolamento urbanistico si attua previa approvazione di piano di recupero."

Parametri Urbanistici zona Br

Indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 0,267 (usi residenziali)

Indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 0,067 (altri usi)

Altezza massima H_{max} mt 13,50

Rapporto di copertura RC 40%

Rapporto di permeabilità RP 25%

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.

parcheggi privati

A seguito di approvazione di variante al RUC che recepisce i dettami della nuova legge Regionale n.65/2014 ed introduce nuovi parametri per il calcolo del volume, sul ecc. si procederà alla verifica parcheggi privati secondo le indicazioni riportate da:

-Legge Commercio Reg. Toscana (Regolamento 1 aprile 2009, n. 15/R) per quanto riguarda le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 500 mq.

- Art. 44 delle NTA vigenti del RUC per quanto riguarda gli spazi per parcheggi privati pertinenziali.

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:

ZONA D5

- 1) Commerciale
- 2) Produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- 3) Turistico-Ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
- 4) Direzionale
- 5) Di Servizio

Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18 delle NTA del RUC. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.

ZONA Br

- 1) Residenziale;
- 2) Commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- 3) Produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- 4) Turistico-Ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
- 5) Direzionale,
- 6) Di servizio.

Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18 delle NTA del RUC. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.

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 Strategica sulla variante al P.A. approvato.

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.

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 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.

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 D5	VALORE
SUPERFICIE LOTTO RICADENTE IN ZONA D5 DA R.U.	Mq 7615
SUPERFICIE LOTTO RICADENTE IN ZONA D5 DA Rilievo Ricadente all'interno della Proprietà Privata (superficie su cui impostare i calcoli Urbanistici)	Mq 7215
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA AMMESSA (Rapporto di copertura = 40%)	Mq 2886,00
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	10 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA AMMESSA (Sul)	Mq 7215,00
ALTEZZA MASSIMA	MI 10,00

LOTTO Br	VALORE
SUPERFICIE LOTTO RICADENTE IN ZONA Br DA R.U.	Mq 1882
DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	Residenziale nel caso di intervento di sostituzione edilizia Commerciale nei limiti della SUL esistente per interventi di ristrutturazione edilizia
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA AMMESSA (Rapporto di copertura = 40%)	Mq 752,8

DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	10 ml
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA AMMESSA RESIDENZIALE (Sul)	Mq 502,49
ALTEZZA MASSIMA	MI 13,50

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 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 Superfici massime da realizzarsi.
- 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
- e. le modifiche agli accessi del lotto
- f. le modifiche alle pendenze delle aree a parcheggio e alle viabilità
- g. le modifiche di pavimentazione esterne (tipologia o colore)
- h. le modifiche dei sottoservizi delle aree private, delle adduzioni o degli allacci purché tali modifiche siano corredate da nuovo parere degli Enti erogatori quando necessario

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.

16. DISTANZA DAI CONFINI

Al fine di ripartire equamente tra le due proprietà confinanti l'onere di assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra fabbricati, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è

stabilita in ml 5,00. Potranno essere consentite distanze inferiori solo in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti.

17. PRESCRIZIONI DA ATTUARE ALL'ATTO DELLA PRESENTAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

All'atto della presentazione dei permessi di costruire per l'attuazione dei lotti si prescrive che vengano affrontati i seguenti aspetti relativi alla viabilità e agli accessi:

- a) nel progetto definitivo delle opere pubbliche sia indicato lo "stop" per quanto attiene l'ingresso/uscita su via Barberinese posizionato all'incrocio con la stessa via.
- b) premesso che nell'art. 18, comma 2 lett. c delle NTA del RU vigenti si specifica "il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro", si prescrive che nel progetto definitivo vengano progettati ed indicati idonei elementi di separazione fra ingresso ed uscita.
- c) si prescrive che nel progetto definitivo per le opere pubbliche venga studiata una soluzione progettuale di uscita dal parcheggio antistante l'area in oggetto su via Barberinese. Tale soluzione dovrà essere anticipatamente condivisa ed approvata dall'Ufficio Mobilità e Traffico del V° settore.