



COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)  
Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (art.121 L.R. 65/2014)  
*"VIA CASTRONELLA"*

**PROPRIETA':** EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C.  
via del Gelsomino, n.5, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
P.IVA 00955280482

**Calogero Andolina**  
via di Mezzo, n.1, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
CF. NDLCGR50T20L603U

**Calogero Nobile**  
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
CF. NBLCGR50C20L603J

**Francesco Capici**  
via Palagetta, n.25, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
CF. CPCFNC53S04G273K

**Giuseppa Di Carlo**  
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
CF. DCRGPP55B55H428K

**PROGETTISTA:** Arch. Marianna Coglievina

**GEOLOGO:** Dott. Franco Ceccarini

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**F**

GENNAIO 2019

**FIRME PROPRIETARI**

**TIMBRI PROGETTISTI**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA”**

---

### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO “VIA CASTRONELLA” con il quale viene regolamentata l’attività edilizia all’interno del perimetro dell’area BC di VIA CASTRONELLA, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente come PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (di seguito denominato PUC) dove sono previsti interventi di completamento del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale ed altri usi e che presenta le destinazioni urbanistiche:

- a. area destinata a zone di completamento residenziali complesse (Bc);
- b. area destinata a verde privato vincolato (Vpr)

così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano.

L’area è individuata catastalmente dalle particelle o porzioni di esse:

- N° 1 foglio 10, particelle n° 268 (porzione). Mq. 3552,64
- N.°1 foglio 10, particelle n° 701 (porzione). Mq. 1322,03

### **2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO**

Il presente PUC nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.c. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a RESIDENZA ED ALTRI USI e ricadono all’interno del perimetro del PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA”. Il progetto unitario convenzionato è composto degli elaborati aventi i contenuti indicati ai commi 2, 3 e 4 dell’art.121 della L.R.65/2014 ed è approvato dalla Giunta Comunale con le procedure indicate al comma 5 dello stesso art.121, così come normato dall’art. di cui all’art.121 della L.R. 65/2014 e dall’art. 15bis delle NTA del RUC.

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

Le presenti norme sono applicate all’interno del perimetro del comparto definito nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.c. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a RESIDENZA ED ALTRI USI e ricadono all’interno del perimetro del PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA”; Così come descritto ed individuato all’art. 118 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 PUC qui denominato “VIA CASTRONELLA”; pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso ad uso residenziale e altri usi e dei 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;
- 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 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

### **A) VERIFICA PROPRIETA'**

- A1 – Ricomposizione catastale
- A2 – Sovrapposizione estratto di mappa catastale con RUC
- A3 – Dati catastali

### **B) RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

- B1 – Estratto aerofotogrammetrico
- B2 – Foto aerea
- B3 – Rilievo strumentale
- B6 – Documentazione fotografica

### **C) ESTRATTI DI PIANI E STUDI RIGUARDANTI L'AREA**

- C1 – Estratti di piani
- C2 – Estratti di piani

### **D) DIMENSIONAMENTO DEL PUC**

- D1 – Calcolo analitico superficie territoriale
- D2 – Parametri urbanistici e standards
- D2b – Parametri urbanistici e standards

### **E) PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

- E1 – Relazione illustrativa
- E2 – Tavola illustrativa della coerenza con il tessuto circostante
- E3 – Planimetria generale
- E4/E5 – Lotti edificabili e aree da cedere al Comune
- E7 – Planimetria delle sistemazioni esterne
- E8a – Progetto di massima
- E8b – Progetto di massima
- E8c – Progetto di massima
- E8d – Progetto di massima
- E11 – Simulazione dell'inserimento urbanistico e ambientale

### **F) F – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **G) G – SCHEMA DI CONVENZIONE**

### **H) PROGETTO OPERA PUBBLICA**

- H1a – Progetto di fattibilità dell'opera pubblica
- H1b – Calcolo estimativo
- H2 – Elaborato dimostrativo dell'accessibilità degli spazi pubblici
- H3a – Schemi reti di adduzione
- H3b – Schemi reti di adduzione

- I) CERTIFICAZIONE AMBIENTALE  
 – II/12 – Certificazione ambientale e verifica B.A.L.

L) PARERI ACQUISITI

N) GEOLOGIA, IDRICA, SISMICA

- N - Indagini geologiche e risoluzione problemi idrici connessi all'area
- N – Compensazione idraulica

**6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

- Le aree interne al PUC
- N° 1 foglio 10, particelle n° 268 (porzione). Mq. 3552,64
- N.°1 foglio 10, particelle n° 701 (porzione). Mq. 1322,03  
avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 4.874,67 ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

| <b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b> | Superficie          |
|-------------------------------------|---------------------|
| AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'      | MQ. 487,63          |
| AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI         | MQ. 567,41          |
| AREE A VERDE PUBBLICO               | MQ. 624,67          |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>MQ. 1.679,71</b> |

| <b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>    | Superficie                   |
|---------------------------------------|------------------------------|
| SUPERFICIE FONDIARIA<br>VERDE PRIVATO | MQ. 2.108,69<br>MQ. 1.086,27 |

| <b>SUL</b>  | Superficie               |
|---|--------------------------|
| Destinazione d'uso RESIDENZIALE<br>Destinazione d'uso ALTRI USI | MQ. 796,31<br>MQ. 797,38 |

**7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base della relativa FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA contenuta nel PUC 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 fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

Va prevista la presenza di almeno 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi di servizio di persone disabili (art. 9 DPRG 41/R).

Nel caso di parcheggi a raso:

- la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente in ghiaia);
- una superficie minima del 10% dell'area deve essere riservata per sistemazioni a verde alberato;
- 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.

### **Sede stradale e marciapiedi**

L'ingombro della sede stradale e dei marciapiedi 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 d'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 dimensioni e conformazione.

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.

### **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 PUC è indicato il lotto destinato all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima d'intervento edilizio. I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, 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 PUC, riguardo alla volumetria massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

## **9. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali**

### **Recinzioni**

Le recinzioni del lotto 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 0.50 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.

### **Prospetti**

Le coloriture saranno di norma scelte nella gamma delle terre. Per quanto attiene alle coperture inclinate si potranno usare sistemi di copertura tradizionali e/o materiali idonei ad agevolare il miglior inserimento dei pannelli fotovoltaici o solari.

### **Accesso e Parcheggi privati**

L'accesso carrabile è ad uso privato, con posizionamento di cancello carrabile. Sarà realizzato contestualmente alla costruzione delle u.i. facenti parte del lotto di pertinenza, completo delle reti di adduzione in essi previste, recinzioni alloggiamenti enti erogatori ecc.

La pavimentazione della viabilità privata di accesso sarà di tipo stradale. In fase di progettazione esecutiva sarà verificato puntualmente il rispetto del numero di posti auto minimi per numero di alloggio da effettuarsi sulla base della superficie utile netta (art.44 NTA del RUC)

### **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. Si procederà alla messa a dimora delle piante secondo le tipologie e le quantità indicate nel progetto definitivo.

### **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 -Destinazione d'uso -**

In conformità alle NTA del RUC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenziale.
2. Altri usi.

## **11. 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 PUC qui denominato "VIA CASTRONELLA" 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 C.C. n.145 del 5.12.2005.

### **Normativa idraulica**

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- l'attuazione del PUC è contestuale alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti negli appositi elaborati contrassegnati con la lettera "N"; la progettazione definitiva ed esecutiva di tali opere sarà effettuata sulla base della progettazione preliminare in essi contenuta.

### **Misure generali di mitigazione riguardo al sistema acqua**

Le acque meteoriche saranno convogliate in separata fognatura specifica che le convoglierà nell'apposito serbatoio permeabile sotterraneo, così come previsto negli appositi elaborati contrassegnati con la lettera "N".

### **Sistema aria**

La nuova viabilità è ad uso esclusivo della zona di parcheggio e della pertinenza privata e non andrà a sovraccaricare la via Castronella. Essendo l'intervento di ridotte dimensioni non porterà alcun sovraccarico eccezionale di traffico.

### **Sistema energia**

Il sistema dell'involucro edilizio e dell'impiantistica sarà quello previsto dalla normativa nazionale e locale. Il fabbisogno di energia primaria richiesta dall'utenza per la produzione di acqua calda sanitaria potrà essere prodotta anche attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente.

### **Sistema rifiuti**

Saranno adottate le misure previste dal piano provinciale dei rifiuti urbani ed assimilabili dell'area Metropolitana Fiorentina (redatto secondo le indicazioni della L.R. n.25/98 e del DLGS 22/97).

### **Sistema mobilità**

Il piano essendo ubicato nell'area semicentrale della città si trova in prossimità di tutte le arterie ben servite da mezzo pubblico su gomma.

## **12. AREE DI DESTINAZIONE PRIVATA – Parametri urbanistici**

I Permessi a Costruire riferiti al lotto saranno rilasciati per il tempo di validità del PUC (quinquennale), e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del RUC e più precisamente:

| <b>LOTTO EDIFICABILE</b>                  | <b>VALORE</b> |
|---|---------------|
| SUPERFICIE LOTTO                          | MQ. 2.108,95  |
| SUPERFICIE COPERTA                        | MQ. 841,32    |
| RAPPORTO DI COPERTURA                     | 39,90%        |
| DISTANZA DAI CONFINI                      | MT. 5         |
| DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE            | MT. 10        |
| SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE (Sul) | MQ. 796,31    |
| SUPERFICIE UTILE LORDA ALTRI USI (Sul)    | MQ. 797,38    |
| VOLUME (V)                                | MC. 5.312,38  |
| VOLUME LORDO (V)                          | MC. 8354,95   |
| ALTEZZA MASSIMA (Hmax)                    | MT. 12,15     |

### 13. FASI E MODALITA' D'INTERVENTO

Il lotto sarà attuato attraverso SCIA.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di Convenzione facente parte integrante del PUC qui denominato "VIA CASTRONELLA"

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A. comprese, per la quale è stato rilasciato il Permesso a Costruire relativo ai lotti edificabili ed alle opere di urbanizzazione in essa contenute.

### 14. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO E INVARIANTI

1. Il PUC ha validità 5 anni dalla sua approvazione definitiva.
2. **Comportano variante al presente PUC qui denominato "VIA CASTRONELLA"**
  - a. Modifiche alla suddivisione fra spazi ad uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla A.C. uguale o superiore;
  - b. l'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetto esecutivi;
  - c. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche;
  - d. 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 N.T.A.
  - 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 PUC, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.