



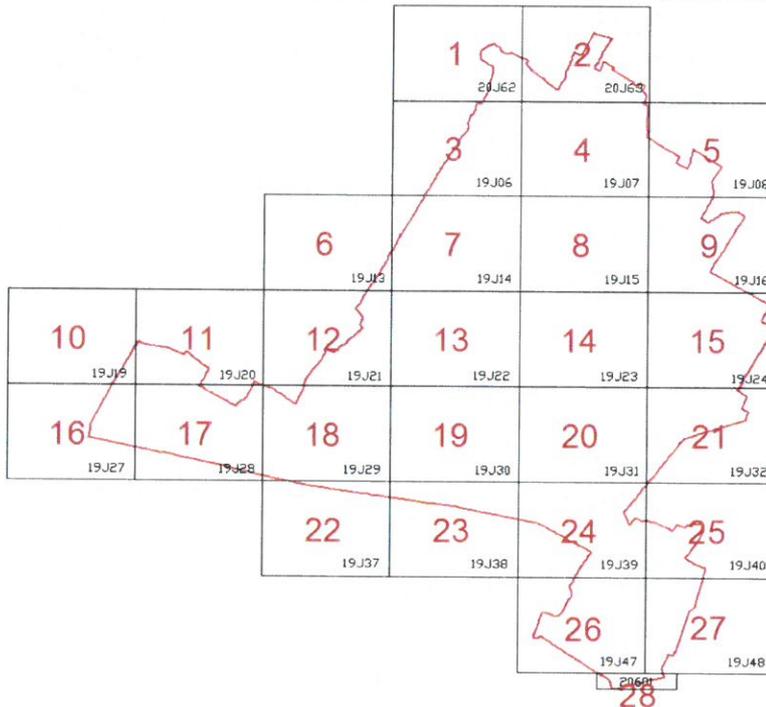
# Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

## P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



Stato Sovrapposto  
Allegato D

TITOLO

"Variante al RU finalizzata al Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona  
"B" in zona "Br"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificata con:

Variante n. 1 - Adottata con Delibera C.C. n. 45 del 29.05.2006 ed Approvata con Delibera C.C. n. 89 del 30.10.2006  
Variante n. 3 - Adottata con Delibera C.C. n. 72 del 19.07.2007 ed Approvata con Delibera C.C. n.118 del 13.10.2008  
Variante n. 4 - Adottata con Delibera C.C. n. 124 del 29.10.2008 ed Approvata con Delibera C.C. n. 34 del 19.02.2009  
Variante n. 8 - Piano delle Alienazioni (ai sensi del D.L. n. 112/2008) Approvato con Delibera C.C.: n. 66 del 26.03.2009  
Variante n. 9 - Adottata con Delibera C.C. n. 85 del 20.04.2009 ed Approvata con Delibera C.C. n. 147 del 29.09.2009  
Variante n. 6 - Adottata con Delibera C.C. n. 30 del 09.02.2009 ed Approvata con Delibera C.C. n.179 del 30.11.2009  
Variante n. 10 - Adottata con Delibera C.C. n.168 del 05.11.2009 ed Approvata con Delibera C.C. n.20 del 23.03.2010  
Piano Complesso di Intervento PC2 "Le Piaggiole" Adottato con Delibera C.C. n.201 del 22.12.2009 ed Approvato con Delibera C.C. n.51 del 26.04.2010  
Variante n. 11 - Adottata con Delibera C.C. n.21 del 23.03.2010 ed Approvata con Delibera C.C. n.80 del 22.07.2010  
Variante n. 12 - Adottata con Delibera C.C. n.72 del 28.06.2010 ed Approvata con Delibera C.C. n.121 del 26.10.2010  
Variante n. 13 - Adottata con Delibera C.C. n.99 del 23.09.2010 ed Approvata con Delibera C.C. n.11 del 13.01.2011  
Variante al RUC - Adottata con Delibera C.C. n.195 del 13.12.2011 ed Approvata con Delibera C.C. n.88 del 12.04.2012  
Variante al RUC - Adottata con Delibera C.C. n.93 del 04.06.2012 ed Approvata con Delibera C.C. n.128 del 27.09.2012  
Variante al RUC - Adottata con Delibera C.C. n.129 del 29.07.2014 ed Approvata con Delibera C.C. n.38 del 03.03.2015

Responsabile del Procedimento:

**Ing.Ennio Domenico Passaniti**

Progettista:

**Arch. Letizia Nieri**

Data:  
**Luglio 2017**

Adozione: Delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: Delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### **Art. 119 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br)**

1. 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.
2. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le stesse destinazioni d'uso già prescritte per le zone B da consolidare di cui all'art. 116.
3. Nelle zone Br sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti dei seguenti parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria Uf mq/mq 0,333 (usi residenziali)
  - indice di utilizzazione fondiaria Uf mq/mq 0,083 (altri usi)
  - altezza massima Hmax mt 13,50
  - rapporto di copertura RC 40%
  - rapporto di permeabilità RP 25%
4. La Sul ricostruita non può eccedere quella derivante dalla applicazione dell'indice Uf , eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.
5. La zona Br compresa nel Piano di Recupero tra via Barberinese, via Tosca Fiesoli e via Guinizzelli, relativa all'ampliamento della media distribuzione esistente, diversamente da quanto indicato al comma 3 suddetto, avrà una Superficie Utile Lorda per usi residenziali pari a mq 502,49 e per altri usi pari a mq 126,00. Il rapporto di copertura RC è pari al 40%, per i restanti parametri rimangono confermati quelli del comma 3, art.116.

#### **Art. 120 Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale (zona Bp)**

1. Il Regolamento urbanistico recepisce e conferma le previsioni del Peep e pertanto l'attività edilizia in detti ambiti rimane regolata dalla disciplina contenuta nei relativi atti di pianificazione attuativa.
2. Ove non diversamente disposto da tale disciplina, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili alla ristrutturazione edilizia sono ammesse solo quando interessino interi edifici. Quando non riguardi l'edificio nella sua interezza, l'intervento, a prescindere dalla sua qualificazione, non potrà comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore delle costruzioni.
3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
  - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
  - dev'essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.
4. Nelle zone Bp non ancora attuate si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, comma 5, ed i seguenti parametri generali:

- indice di utilizzazione territoriale Ut                      mq/mq 0,200 (usi residenziali)
- indice di utilizzazione territoriale Ut                      mq/mq 0,167 (altri usi)
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti                      ml. 10,00

La convenzione stabilisce le modalità con cui l'intervento deve offrire risposta alle esigenze di residenza sociale, come definita all'art. 49 bis, in misura comunque non inferiore al 25% della superficie utile lorda ammissibile.

#### **Art. 121 Aree produttive da consolidare (zona D1)**

1. Sono le zone industriali ed artigianali, già urbanizzate e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione di completamento.
2. Vi sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria Uf                      mq/mq 1,00
  - rapporto di copertura RC                                      50%
  - altezza massima Hmax    mt 12,00
  - rapporto di permeabilità RP                                      25%
3. Nelle aree produttive da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - produttiva;
  - di servizio;
  - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
  - commerciale all'ingrosso e depositi.
4. Negli edifici produttivi di consistenza superiore a mq 1000 di superficie utile lorda è ammessa la realizzazione di un alloggio per i titolari, gestori o custodi dell'attività. L'alloggio ammesso non può avere Superficie utile abitabile superiore a mq 120.
5. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le seguenti limitazioni :
  - a) agli edifici classificati "R" si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;
  - b) negli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice Uf ammesso, devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.
6. Negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dei parametri di cui al comma 2. Eventuali eccedenze volumetriche dell'edificio esistente non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.

