

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

VARIANTE

AL PIANO DI RECUPERO "EX MAGLIFICIO SIMON"

DI INIZIATIVA PRIVATA PER RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE
DEL COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN VIA DELLA CRESCIA N. 232

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (N.T.A.)

Sovrapposizione fra NTA approvate e variate

La proprietà

Arch. Michele Azzarri



ART. 1 - PIANO ATTUATIVO

Trattasi di un piano attuativo di iniziativa privata avente i contenuti e gli effetti di un Piano di Recupero di cui all'art. 73 dell'ex L.R. 1/2005, all'art. 107 della L.R. 65/2014 e all'art. 28 della L. 457/78, presentato ai sensi dell' art. 119 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) vigente.

La perimetrazione del PDR, oltre la zona "BR- Ristrutturazione urbanistica" ricomprende un'area ricadente in zona "A - centro storico" e un'area per "parcheggio pubblico" previsto dal vigente RUC in adiacenza a via Pisacane.

~~Il Piano attuativo prevede l'applicazione dell'art. 11 co. 6 delle NTA del RUC in merito alla rettifica del perimetro del piano in coincidenza con il confine di proprietà (tra le partt. catastali 235 e 14 del foglio 35).~~

~~Le procedure di approvazione sono quelle di cui all'art. 69 e seguenti della L.R. 1/2005.~~

ART. 2 - FINALITA' DELLE PRESENTI N.T.A.

1. Le presenti norme tecniche d'attuazione regolano l'intera area facente parte il Piano di Recupero, disciplinandone i tempi e modi di attuazione.

ART. 3 - AREA DI INTERVENTO

1. Il presente Piano di Recupero (P.d.R.) interessa l'area del complesso immobiliare dell'ex-maglificio Simon, posto nel centro della frazione di San Piero a Ponti, nel Comune di Campi Bisenzio, in via della Crescia n. 232, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio nel foglio 35 dalla particella 58 sub. 500, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517 e dalla particella 235. ~~con esplicita esclusione dell' area a parcheggio di circa 110 mq censita alla particella 58 nel subalterno 502 (vedi allegato "A").~~

2. Il complesso è costituito da una serie di immobili esistenti che verranno mantenuti e recuperati quali "il Villino" (ex sede degli uffici del maglificio), il corpo ad un piano dell'ex mensa/spogliatoi e l'ex deposito (edificio A), e l'edificio dall'andamento ad L che era il vecchio laboratorio (edificio B). Una seconda serie di fabbricati di nuova costruzione sarà realizzata nel piazzale retrostante costituita da due palazzine quella tergale esclusivamente residenziale e quella su via della Crescia residenziale e commerciale.

~~Il complesso è costituito da una serie di immobili esistenti identificati come:~~

- ~~— Fabbricato denominato "il Villino" (ex fabbricato uffici)~~
- ~~— Fabbricato ex-mensa/spogliatoi~~
- ~~- Fabbricato ex-deposito~~
- ~~— Fabbricato a "L" (ex-laboratorio)~~
- ~~— e dai seguenti immobili di nuova costruzione:~~
- ~~— Fabbricato residenziale e commerciale ad angolo tra via della Crescia e via C. Pisacane;~~
- ~~— Fabbricato residenziale su via C. Pisacane.~~

3. L'immobile esistente ha ospitato in passato un'attività di tipo industriale-artigianale classificata con codici ISTAT 17.72. Nell'area è altresì presente un serbatoio gasolio interrato. Ai sensi del Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti approvato con Del. C.P. n.46 del 05.05.2004 e ai sensi del D.Lgs.152/2006 dovrà essere garantito l'assolvimento delle verifiche di integrità ambientale previste di legge preliminarmente all'intervento edilizio.

4. In caso di riscontro di contaminazione del sito dovranno essere attivate, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le procedure di cui all'Art. 242 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 4 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E CLASSIFICAZIONE DELL'AREA

1. L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in tre diverse zone urbanistiche dal vigente Regolamento urbanistico che sono:

- in parte a zona "A - Centro storico lettera b" di cui all'art. 110 delle NTA del RUC;
- in parte a zona "Br - Zona residenziale di ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 119 delle NTA del RUC;
- in parte ad area per "Parcheggio pubblico" di cui all'art. 138 delle NTA del RUC.

ART. 5 – TIPI D'INTERVENTO

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'intero complesso immobiliare esistente, con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione ed il frazionamento in 19 (diciannove) unità immobiliari nella zona A lett. b, e la costruzione di due nuove palazzine residenziali e commerciali in zona Br, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (allargamento marciapiede su via della Crescia e parcheggio pubblico).

Tutti gli interventi risultano essere compatibili con le zone omogenee di individuazione del RUC e con le previsioni del Piano Strutturale.

2. Art. 110 Centri storici (zona A)

1. Sono le parti del territorio comunale costituite da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e di elevata sensorialità. Esse sono individuate con apposito perimetro sulla cartografia del Regolamento urbanistico.

2. I centri storici sono già stati sottoposti a pianificazione di dettaglio, i cui studi conoscitivi sono stati di riferimento per l'elaborazione del piano strutturale, e sono dichiarati, a tutti gli effetti, zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

3. Gli eventuali piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, dovranno essere supportati da adeguata analisi storico critica delle trasformazioni avvenute nel sistema insediativo nonché concertati con il Comune, al fine di garantire benefici pubblici in termini di qualità degli insediamenti in coerenza con le disposizioni del Regolamento Regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R. A tal fine, i piani di recupero potranno anche interessare le aree pubbliche e proporre un disegno urbanistico diverso da quello indicato nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico.

4. Nei centri storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;*
- b) produttiva, limitatamente alle attività artigianali complementari alla residenza;*
- c) commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;*
- d) turistico-ricettiva;*
- e) direzionale;*
- f) di servizio.*

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

5. Le destinazioni ammesse sono soggette alle seguenti restrizioni:

- gli esercizi di vicinato e le attività artigianali complementari alla residenza sono ammesse, di norma, solo al piano terra; eventuali estensioni di dette attività ai piani superiori sono ammesse solo previa dimostrazione della loro compatibilità con il carattere tipologico degli edifici interessati;

- al fine di preservare il tipico rapporto tra il fondo commerciale o artigianale e la strada urbana, è vietato il cambio di destinazione ad uso residenziale dei locali del fondo prospicienti la pubblica via; può essere fatta eccezione per gli accorpamenti di singoli locali ad unità residenziali contigue preesistenti quando ciò non comporti incremento delle unità abitative;

- ai piani superiori, ove sussistano i requisiti igienici prescritti, è sempre ammesso il mutamento di destinazione da altri usi ad uso residenziale;

6. Nel perimetro dei centri storici il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere, è soggetto al deposito della SCIA di cui all'art. 79 della L.R. 1/2005. Sono fatte salve le previsioni contenute nei PIR.

7. Gli interventi sugli edifici ricadenti nel perimetro dei centri storici sono ammessi in funzione della classificazione dei medesimi secondo quanto disposto al Capo I del presente Titolo.

8. Per i manufatti abusivi e legittimati a seguito di condono edilizio è ammessa la sostituzione edilizia, senza alcun incremento di volume, superficie coperta ed altezza, a condizione che sia dimostrata la riqualificazione degli spazi aperti e l'armonico inserimento dei nuovi edifici nel contesto in coerenza con i caratteri di cui al comma 1. Analoga possibilità di intervento è ammessa per i manufatti non graficizzati nelle tavole del Regolamento urbanistico e dei quali si dimostri l'assoluta assenza di valore storico e documentario.

9. Le insegne, le decorazioni, gli infissi e gli elementi di arredo urbano dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi architettonici e compositivi degli edifici. In particolare le insegne pubblicitarie non potranno sporgere dal filo della facciata e, ove possibile, compatibilmente con le altezze delle aperture, dovranno essere incassate nelle medesime. E' prescritta la conservazione ed il restauro di insegne, elementi di arredo urbano ed allestimenti di esercizi pubblici e commerciali d'interesse storico e culturale.

10. L'adeguamento alle norme di carattere igienico sanitario prescritte dal Regolamento Edilizio non è richiesto ogni qualvolta esso risulti in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli edifici sottoposte a tutela. L'intervento dovrà, in ogni caso, comportare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

11. I centri storici potranno essere soggetti a programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva (PIR) di cui all'art. 8 del Regolamento Regionale n. 4 del 26/7/1999.

12. Il materiale conoscitivo dei centri storici risulta agli atti dell'ufficio urbanistica in riferimento sia al piano strutturale sia al Regolamento urbanistico.

3. Le categorie d'intervento sugli edifici esistenti in zona A sono definite dall'art. 103 in base alla classificazione della lettera di riferimento e nel caso di specie dalla lettera "b – edifici di valore tipologico ambientale, soggetti a risanamento conservativo" così come definito dall'art. 55 delle NTA.

4. Art. 55 Risanamento conservativo

1. Sono di risanamento conservativo gli interventi sistematici, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

2. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;

b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario;

c) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;

d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;

e) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso l'analisi storico critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento le opere di cui al comma 3 dell'articolo 54, che si riporta di seguito:

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storico architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

g) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della superficie utile lorda e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);

h) il mutamento di destinazione d'uso;

i) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio e ferma restando la quota di imposta delle medesime;

l) le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili;

m) le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.

4. L'intervento di risanamento conservativo non può, di norma, comportare incremento di superficie utile lorda, fatti salvi i casi di cui alle lettere "a" e "b" del comma 2.

5. I progetti di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art. 50 che dovrà dare dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

5. 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 fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 2,00

- altezza massima H mt 13,50

- rapporto di copertura RC 40%

- rapporto di permeabilità RP 25%

4. Il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dell'indice IF, eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.

6. Art. 138 Parcheggi pubblici

1. Sono le aree di cui al D.M. 1444/1968 e sono identificate nella cartografia del Regolamento urbanistico con il simbolo "P". I relativi perimetri e collocazioni hanno carattere indicativo e potranno essere rettificati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, al fine di conseguire il loro migliore inserimento nel territorio in funzione dello stato dei luoghi, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

2. In tali aree il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

3. I parcheggi pubblici sono, di norma, realizzati a raso. Non sono ammessi nel sottosuolo mentre potranno essere realizzati in strutture multipiano fuori terra a condizione che non occupino più del 50% dell'area.

4. Nella realizzazione di parcheggi a raso dev'essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata la 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq 2500.

5. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta.

6. Le aree per parcheggi pubblici sono soggette ad esproprio da parte del Comune, il quale poi provvede alla loro realizzazione direttamente o mediante affidamento a privati. L'eventuale affidamento a privati è retto da apposita convenzione che definisce le regole di gestione dei parcheggi, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione. Nel rispetto di tali condizioni, la convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50% del totale.

7. La dotazione di parcheggi pubblici è costituita, in linea generale, dalle aree di cui al comma 1. Quando, per le previsioni grafiche del Regolamento urbanistico, risulti inevitabile che l'accesso agli edifici privati avvenga attraverso le aree destinate a parcheggi pubblici, lo spazio riservato a tale funzione dev'essere connotato chiaramente come una piazzetta od altro spazio pubblico di aggregazione. La superficie in tal modo sottratta al concreto utilizzo di parcheggio dev'essere recuperata nelle aree contermini, anche con altra destinazione urbanistica. La relativa rettifica, se prevista nel PMU o in altra forma di piano attuativo, non comporta variante al Regolamento urbanistico.

8. All'interno dei perimetri assoggettati a PMU è sempre richiesta la seguente dotazione minima di parcheggi pubblici:

a) mq 10 per ogni 100 mc di volumetria edificabile residenziale, fatto salvo quanto disposto dalla successiva lettera a bis);

a bis) mq 6 per ogni 100 mc di volumetria edificabile residenziale all'interno dei perimetri dei PMU di cui all'art. 116 comma 9 e per gli interventi di cui all'art. 116 comma 10;

b) mq 27 per ogni 100 mc di volumetria edificabile da destinare a cinema, teatro, edifici sportivi ed attività assimilabili;

c) mq 20 per ogni 100 mc di volumetria edificabile da destinare a ospedale, casa di cura, scuola, ambulatori medici, istituti previdenziali ed attività assimilabili;

d) mq 0,10 per ogni mq di superficie scoperta (sportiva o altro).

Qualora nelle tavole grafiche sia indicata una quantità superiore, questa costituisce la dotazione minima ammessa. Ove sia indicata una quantità inferiore, o non sia indicata alcuna area a parcheggio, la dotazione di cui sopra costituisce la dotazione minima richiesta.

9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non limitano l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968, la cui dotazione minima di parcheggi dev'essere assicurata in ogni tipo di piano attuativo, fatta eccezione per i piani di recupero e, nei casi in cui assumano tale valenza, per i programmi aziendali di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005.

10. Nel computo della superficie destinata a parcheggi 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 b).

7. Nel caso dell'edificazione di immobili in zona Br ad una distanza inferiore dal parcheggio pubblico di quella indicata all'art. 42 della NTA del RUC (5 metri), è ammessa la deroga a patto che sia compatibile con la sicurezza della circolazione stradale sia con un corretto inserimento nel contesto ai sensi degli art. 41 e 43 comma 5 delle NTA del RUC e previa corresponsione dell'occupazione permanente del suolo, secondo quanto stabilito anche con la decisione di Giunta Comunale n. 6/2011.

8. Il P.d.R. rispetterà le seguenti ulteriori prescrizioni:

- per le aree esterne ricadenti all'interno del centro storico al fine di non alterare i caratteri originari degli edifici soggetti a risanamento conservativo e delle parti esterne sono ammesse partizioni delle stesse con siepi o elementi di arredo rimovibili quali rete plastificata su paletti in ferro, fioriere in legno, recinzioni metalliche ecc.;
- i parcheggi pertinenziali da realizzarsi saranno quantificati nella misura di quanto richiesto dalle vigenti norme e in un'ottica di valorizzazione degli spazi aperti non ne saranno previsti quantitativi eccedenti quelli previsti dagli elaborati progettuali allegati al Piano;
- la superficie permeabile dell'area non dovrà essere inferiore al 25% dell'area di intervento;
- le pavimentazioni saranno realizzate in laterizio e/o materiale lapideo o autobloccante o similare differenziando essenzialmente le zone pedonali da quelle carrabili e le aree di pubblico accesso da quelle pertinenziali secondo quanto meglio descritto dalla tavola di progetto del Piano. Laddove necessario verrà messa a dimora una pavimentazione filtrante al fine di soddisfare le esigenze di permeabilità previste dallo stesso Piano;
- l'impianto del verde avrà caratteristiche unitarie secondo la tavola allegata al PdR; nel caso non sia possibile mettere a dimora alberi di alto fusto nel numero stabilito dalle norme, si interverrà monetizzando le alberature mancanti che saranno piantumate dall'A.C. in area pubblica. In tal caso il quantitativo delle alberature da piantumarsi in area esterna al piano sarà maggiorato del 30% ai sensi art. 46 delle NTA del RUC;
- le aree esterne resteranno di proprietà privata non aperte al pubblico passaggio. Il solo parcheggio dell'attività commerciale sarà accessibile nelle ore di apertura dell'attività commerciale;
- negli attuali locali deposito magazzino in zona A lett. b che presentano un'altezza considerevole, è ammessa la realizzazione di soppalchi in elementi di arredo in struttura leggera anche con altezza maggiore ai 2,20 ml che non alterino però le volumetrie esterne dei fabbricati ne stravolgano i caratteri distributivi e morfologici degli originari immobili in conformità a quanto previsto dagli art. 55, 105 e 110 delle NTA del RUC Vigente e delle "Linee Guida per gli interventi sul Patrimonio Storico" di cui alla Tabella B del Regolamento Edilizio Comunale (REC);
- le modifiche dei prospetti in zona A lett. b saranno sempre ammesse solo se compatibili con gli aspetti architettonici, tipologici e morfologici degli edifici. In tal senso il P.d.R. prevede già delle nuove aperture nei prospetti secondari dei fabbricati in zona A lett. b ovvero in quei prospetti che sono stati nel tempo modificati da corpi di fabbrica incongrui e diacronici. Gli stessi principi architettonici devono essere alla base di eventuali modifiche dei prospetti principali dove andrà mantenuta la regolarità tra vuoti e pieni e una scansione ed un ritmo che non alterino la struttura originaria;
- per i principi esposti al precedente punto, sono ammessi i cappotti termici agli edifici in zona A lett. b, purché eseguiti nei prospetti secondari e/o eventualmente anche sui principali ma che risultino compatibili coi caratteri architettonici, tipologici, morfologici e formali dei fabbricati; analogamente sarà possibile sulle coperture inserire sia la coibentazione che impermeabilizzazione necessaria di legge per il contenimento dei consumi energetici;
- in ogni caso nella zona A lett. b per un recupero ed una corretta trasformazione in residenza degli edifici artigianali produttivi, sono ammesse deroghe alle altezze interne ai rapporti aero illuminanti, alle distanze delle finestre e porte finestre da pareti non finestrate, previa deroga dell'Asl competente.

ART. 6 UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I)

1. L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero sarà effettuata secondo una suddivisione in 6 (sei) Unità Minime di Intervento:

- U.M.I. n.1 relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere all'A.C. riguardanti il parcheggio pubblico e l'allargamento del marciapiede lungo via della Crescia;
- U.M.I. n.2 relativa alla nuova palazzina residenziale, resede tergale e porzione del piazzale in zona Br;

PIANO DI RECUPERO "EX MAGLIFICIO SIMON"

- U.M.I. n.3 relativa alla palazzina residenziale e commerciale su via della Crescia e porzione del piazzale retrostante tutto in zona Br;
- U.M.I. n. 4 relativa al recupero del "Villino", una volta adibito ad uffici, in zona A lett. b;
- U.M.I. n. 5 relativa al recupero dei locali mensa/spogliatoi, deposito e porzione oltre ai piazzali antistanti tutto in zona A lett. b;
- U.M.I. n. 6 relativa al recupero del corpo di fabbrica ad L oltre a resede tutto in zona A lett. b;

~~L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero sarà effettuata secondo una suddivisione in 3 Unità Minime di Intervento che di fatto ricalcano le 3 differenti zone urbanistiche previste dal RUC e ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero.~~

2. L'attuazione delle UMI avverrà sulla base di singoli titoli autorizzativi.

I progetti conformi alle categorie d'intervento ammissibili dovranno essere redatti in conformità ai criteri espressi dal presente piano attuativo, alla Convenzione ed alle presenti NTA.

La validità dei titoli abilitativi è quella definita dalla Leggi Regionali e Nazionali vigenti e la loro esecutività è quella contenuta nei titoli autorizzativi per legge.

3. La UMI n. 1 è attuabile previa presentazione ed ottenimento del Permesso di Costruire.

Le UMI n. 2 e 3 previa presentazione ed ottenimento dei titoli autorizzativi.

Le UMI n. 4, 5 e 6 previa presentazione di titoli autorizzativi, con eventuali atti di assenso.

4. Le UMI sono realizzabili secondo i seguenti parametri:

ZONA A lett. b (UMI 4, 5 e 6)

TOTALE Superficie fondiaria zona A lett. b	mq	2.384,31
TOTALE Superficie esistente SUL in zona A lett. b	mq	1.349,73
TOTALE Volume esistente in zona A lett. b	mc	4.049,20

Zona Br (UMI 2 e 3)

TOTALE Superficie fondiaria zona Br	mq	1.914,42
TOTALE Superficie esistente SUL in zona Br da mantenere	mq	288,37
TOTALE Volume esistente in zona Br da mantenere	mc	864,21

TOTALE Volume massimo in zona Br con IF 2,00 mc/mq	mc	3.820,66
TOTALE Volume che si mantiene in zona Br	mc	865,10
TOTALE Nuovo Volume in zona Br	mc	2.940,75
TOTALE Volume di progetto a variante in zona Br	mc	3.805,85
TOTALE Volume di progetto approvato in zona Br	mc	4.252,75

H altezza massima ammissibile in zona Br	ml	13,50
H altezza massima di progetto a variante in zona Br	ml	12,00

Zona Br e A lett. b (UMI 2, 3, 4, 5 e 6)

Permeabilità minima 25%	mq	1.074,68
Permeabilità di progetto a variante	mq	1.168,07

TOTALE Superficie coperta 40%	mq	1.719,49
TOTALE Superficie coperta di progetto a variante	mq	1.527,56

Verifica art. 46 NTA del RUC Messa a dimora di alberature di alto fusto – Densità arborea (Da)

Da prevedere n. 19 nuove alberature

Alberature esistenti mantenute	nr.	7
Alberature nuove in zona Br (UMI 2 e 3)	nr.	13
Alberature nuove in zona A lett. b (UMI 4, 5, 6)	nr.	12
Alberatura nuova in zona P (UMI 1)	nr.	1

Alberature da piantumare (6) maggiorate del 30% (8) in area da indicare dall'A.C. o in alternativa da monetizzare (6) secondo le verifiche riportate nei grafici.

~~L'immobile esistente ha ospitato in passato un'attività di tipo industriale-artigianale classificata con codici ISTAT 17.72. Nell'area è altresì presente un serbatoio gasolio interrato. Ai sensi del Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti approvato con Del. C.P. n.46 del 05.05.2004 e ai sensi del D.Lgs. 152/2006 dovrà essere garantito l'assolvimento delle verifiche di integrità ambientale previste di legge preliminarmente all'intervento edilizio.~~

~~In caso di riscontro di contaminazione del sito dovranno essere attivate, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le procedure di cui all'Art. 242 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.~~

► U.M.I. 1: "BR - ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA"

~~E' la UMI interessata da interventi di Ristrutturazione urbanistica con demolizione di esistenti volumetrie e ricostruzione di nuovi edifici, relative pertinenze percorsi pedonali.~~

~~Gli interventi sono realizzabili secondo i seguenti parametri:~~

- ~~- indice di fabbricabilità fondiaria IF= mc/mq 2,00~~
- ~~- altezza massima H mt 13,50~~
- ~~- rapporto di copertura RC 40%~~
- ~~- rapporto di permeabilità RP 25%~~

~~La superficie fondiaria ha un'estensione di mq 2126,44 mq. La Volumetria massima ricostruibile è di mc 4.252 di cui mc 3.845 a destinazione residenziale e 396 a destinazione terziaria.~~

~~Vista la decisione di Giunta n. 6/2011, ai sensi dell'art. 42 delle NTA del RUC e l'art. della Convenzione, è ammessa una distanza inferiore dal parcheggio pubblico dall'edificio ricostruito. Al fine di calcolare il corrispettivo da versare si è da prima calcolata la Superficie Utile Lorda realizzata in eccesso rispetto al limite prestabilito di distanza (5 mt). Successivamente, dedotto il valore di mercato al mq di detta superficie attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio territorialmente competente con abbattimento al 10%, si è ottenute l'importo totale di € distinguendo la SUL residenziale con quella commerciale, pari a 27,62 mq x 2500 (commerciale) x 0,1 e 206,74 mq x 2600 x 0,1 (residenziale).~~

~~Ai sensi dell'art. 41 e 43 comma 5 delle NTA del RUC, è ammessa deroga alla distanza dalle strade in quanto compatibile sia con la sicurezza della circolazione stradale, sia con un corretto inserimento nel contesto.~~

~~L'unità di intervento in oggetto sarà attuata attraverso un unico Permesso di Costruire che sarà esteso a tutte le aree esterne ricomprese nel P.d.R.~~

► U.M.I. 2: "A - CENTRO STORICO"

~~Costituita dagli edifici esistenti ed aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro storico di San Piero a Ponti.~~

~~Gli edifici risultano classificati come edifici "b" con categoria d'intervento ammissibile: "restauro conservativo".~~

~~Per gli interventi edilizi da attuarsi in detta UMI saranno rispettati i dettami di cui agli articoli 55, 105 e 110 delle NTA e dovrà essere tenuto conto delle "Linee Guida per gli interventi sul Patrimonio Storico" di cui alla tab. b del R.E.C.~~

~~I progetti di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dall'analisi storico-critica di cui all'art. 50 che dovrà dare dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici e con gli elaborati progettuali allegati al Piano. I soppalchi previsti saranno elementi di arredo in struttura leggera.~~

~~Le scelte cromatiche dovranno essere concordate con gli uffici ed essere in linea con le previsioni del presente piano di recupero.~~

► **U.M.I. 3: "OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGIO PUBBLICO"**

~~Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi riguardano:~~

- ~~— la realizzazione del parcheggio pubblico su via Pisacane con relativa illuminazione e arredi verdi;~~
- ~~— rifacimento di porzione del marciapiede su via della Crescia;~~
- ~~— risagomatura dell'incrocio con via C. Pisacane.~~

~~Alcuni stalli di sosta su via C. Pisacane saranno accessibili solo all'apertura alla pubblica viabilità di tutta via C. Pisacane, come previsto dal Regolamento Urbanistico Vigente e sue Varianti.~~

► **SPAZI ESTERNI DELLE U.M.I. 1 e 2**

~~Il progetto edilizio di cui al permesso di Costruire relativo alla demolizione e ricostruzione delle volumetrie ricadenti in zona BR sarà esteso all'intera area esterna del piano comprese le aree ricadenti in zona A centro storico.~~

~~Il progetto rispetterà le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— per le aree esterne ricadenti all'interno dell'UMI 2 centro storico al fine di non alterare caratteri originari degli edifici soggetti a restauro e delle parti esterne adiacenti sono ammesse partizioni delle stesse con siepi o elementi di arredo rimovibili;~~
- ~~— i percorsi carrabili e pedonali dovranno essere fra loro separati. A tal fine, al momento dell'apertura alla pubblica viabilità di tutta via C. Pisacane, potrà essere interdetto l'accesso carrabile su via della Crescia ed aperto un secondo accesso su via C. Pisacane al fine di non rendere possibili punti di contatto tra l'area pedonale e quella carrabile;~~
- ~~— rimane comunque possibile il transito veicolare per i residenti anche nelle zone pedonali qualora fosse diversamente impossibilitato l'accesso alle rispettive residenze dalla viabilità carrabile prevista e comunque limitato al solo carico e scarico ed al raggiungimento degli stalli di sosta;~~
- ~~— in tutti i casi l'accesso veicolare nell'intera area esterna al Piano di recupero, pedonale e carrabile, dovrà essere limitata al solo transito per l'accesso agli stalli di sosta e per eventuale carico e scarico merci per i residenti dovendo avere l'intera area la caratteristica di spazio relazionale a fruibilità prevalentemente pedonale e ciclabile;~~
- ~~— i parcheggi pertinenziali da realizzarsi saranno quantificati nella misura di quanto richiesto dalle vigenti norme e in un'ottica di valorizzazione degli spazi aperti non ne saranno previsti quantitativi eccedenti quelli previsti dagli elaborati progettuali allegati al Piano;~~
- ~~— la superficie permeabile dell'area non dovrà essere inferiore al 25% dell'area di intervento;~~
- ~~— le pavimentazioni saranno realizzate in laterizio e/o materiale lapideo o similare differenziando essenzialmente le zone pedonali da quelle carrabili e le aree di pubblico accesso da quelle pertinenziali secondo quanto meglio descritto dalla tavola 18 allegata al Piano. Laddove necessario verrà messa a dimora una pavimentazione filtrante al fine di soddisfare le esigenze di permeabilità previste dallo stesso Piano;~~

~~–l'impianto del verde avrà caratteristiche unitarie e sarà valutato in un'apposita relazione redatta da un agronomo o da un architetto paesaggista specializzato;~~
~~–nel caso non sia possibile mettere a dimora alberi di alto fusto nel numero stabilito dalle norme, si interverrà piantumando quanto mancante in area pubblica segnalata dall'Amministrazione. In tal caso il quantitativo delle alberature da piantumarsi in area esterna al piano sarà maggiorato del 30% come meglio indicato nella tavola 18 allegata al Piano;~~
~~–le aree esterne resteranno di proprietà privata aperte al pubblico passaggio nelle ore diurne. A tal fine non sono ammesse chiusure che impediscano il pubblico transito in dette ore.~~

ART. 7 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La presente normativa ha validità limitatamente all'area di P.d.R. così come indicata ~~nell'art. 3 nell'allegato A~~ e negli elaborati del P.d.R. stesso.
2. Per quanto non espressamente indicato dalle norme qui contenute valgono le norme degli strumenti urbanistici comunali e del regolamento edilizio, nonché le normative regionali e nazionali vigenti al momento di approvazione del presente P.d.R..
3. In caso di discordanza, prevale la normativa del vigente R.U.C. senza che ciò comporti variante al presente piano di recupero.
4. ~~In caso di decadenza decennale del PdR vale l'art. 17 della L. 1150/42 ULTRATTIVITA'.~~

ART. 8 - FASI DI ATTUAZIONE

1. Le presenti Norme disciplinano la durata del P.d.R. e le modalità di intervento per tutti i fabbricati ricompresi nel perimetro del P.d.R. individuato secondo i disposti dell'art. 73 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii. e dagli articoli di cui alla normativa comunale vigente.
2. Il P.d.R. sarà attuato dai proprietari e/o dai suoi aventi causa delle aree e degli immobili interessate dal piano stesso nel rispetto di quanto contenuto nella Convenzione allegata al P.d.R. e nelle presenti norme.
3. Il Piano di recupero sarà attuato secondo le seguenti fasi temporali:
fase 0 Verifica con piano di investigazione;
fase 1 rilascio del P.C. per opere di urbanizzazione e realizzazione delle stesse e del parcheggio pubblico. Dette opere verranno realizzate con apposito Permesso di Costruire in via prioritaria e su aree private da cedere alla Pubblica Amministrazione o da lasciare di uso pubblico secondo quanto meglio indicato nelle tavole allegate al Piano di Recupero;
fase 2 anche in contemporanea alla fase 1: presentazione e realizzazione dei titoli autorizzativi per i lavori di risanamento conservativo degli edifici nelle UMI 4, 5 e 6 relative alla zona A lett. b e porzione della zona Br, con demolizione delle porzioni comprese in tali UMI;
fase 3 anche in contemporanea alle fasi 1 e 2, presentazione e rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica zona Br con demolizione e ricostruzione di due nuovi edifici ed aree esterne contermini ai fabbricati (UMI 2 e 3).
~~**1** rilascio del P.C. per opere di urbanizzazione con realizzazione del parcheggio pubblico. Dette opere verranno realizzate con apposito Permesso di Costruire in via prioritaria e su area privata da cedere alla Pubblica Amministrazione o da lasciare di uso pubblico secondo quanto meglio indicato nella tavola 2 allegata al Piano.~~
~~**2** rilascio del P.C. per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione di nuovo edificio e dovrà essere esteso a tutte le aree esterne comprese nel Piano di Recupero.~~

~~3 realizzazione di interventi su edifici esistenti in centro storico e soggetti a restauro conservativo ammissibili indipendentemente dalle 2 precedenti fasi.~~

4. E' facoltà dell'esecutore del Piano di Recupero e/o suoi aventi causa procedere all'attuazione delle fasi 2 e 3 o porzioni di esse anche non consecutivamente, o anche contemporaneamente, fatta salva ed impregiudicata l'attuazione dello stesso Piano secondo le presenti NTA, la Convenzione che è parte integrante e prescrittiva del PdR, e gli accordi scritti con la Pubblica Amministrazione.

5. L'immobile esistente ha ospitato in passato un'attività di tipo industriale-artigianale classificata con codici ISTAT 17.72. Nell'area è altresì presente un serbatoio gasolio interrato. Ai sensi del Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti approvato con Del. C.P. n.46 del 05.05.2004 e ai sensi del D.Lgs. 152/2006 dovrà essere garantito l'assolvimento delle verifiche di integrità ambientale previste di legge preliminarmente all'intervento edilizio.

In caso di riscontro di contaminazione del sito dovranno essere attivate, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le procedure di cui all'Art. 242 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI, NUMERO E DIMENSIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1. La destinazione d'uso prevista dal P.d.R. è prevalentemente quella residenziale. Per la sola palazzina dell'UMI 3 al piano terra è prevista anche la destinazione commerciale. Sono altresì ammesse, nei limiti della volumetrie previste dal Piano, destinazioni terziarie e comunque tutte quelle compatibili con la residenza ed ammissibili dalle NTA del RUC vigente.

2. Il numero delle unità immobiliari previste dagli elaborati allegati al Piano è da ritenersi indicativo, mentre dovrà essere verificata la media non inferiore a 45 mq per le unità immobiliari residenziali previste.

ART. 10 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

1. Nella progettazione degli interventi, ai sensi dell'art. 11 delle NTA dovranno essere rispettati i criteri dello sviluppo sostenibile, in coerenza con le disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti di cui al Regolamento Regionale 2/R/2007 nonché con le altre normative in essere al rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi comunque applicabili all'intervento.

Nei ~~progetti di cui ai Permessi di Costruire~~ titoli autorizzativi delle singole UMI 2 e 3, laddove previsto, dovrà essere data esauriente dimostrazione, sia a livello di grafici sia di relazione, del rispetto di dette prescrizioni.

2. Il progetto del nuovo edificato dovrà essere corredato da relazioni ed elaborati grafici (schematici) attestanti il rispetto dei criteri di edilizia sostenibile e risparmio energetico ai sensi delle leggi vigenti e del Regolamento Comunale per la certificazione ambientale.

3. In fase esecutiva dovrà essere verificata la conformità al Piano di Zonizzazione e Riduzione dell'Inquinamento Acustico rispettando le norme in materia attenendosi dunque a quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica (Legge 447/95 – Legge Regionale 89/98 – D.C.R.T. 77/00).

4. In fase esecutiva per gli spazi esterni relativi alle UMI 2, 3, 4, 5 e 6 deve essere dimostrata in modo attendibile la percentuale di permeabilità delle superfici in autobloccanti ai sensi dell'art.71 comma 3 delle NTA del RUC.

ART. 11 - ASPETTI IDRAULICI

1. Per ciò che riguarda tutti gli aspetti idraulici del Piano di Recupero si rimanda alle Relazioni idrauliche e geologiche allegate al presente, precisando che le attuali Quote del terreno per le zone A e Br sono mediamente intorno a mt 36.20 e 36.30 circa considerando la Quota sul livello stradale di Via della Crescia a mt 36.07 s.l.m..

Nel nuovo Piano Strutturale che vedrà l'entrata in vigore delle nuove indagini idrauliche la Quota di inondazione è prevista a circa mt 36.55 s.l.m. quota alla quale è stato conformato tutto il Piano di Recupero verificando i piani di calpestio dei locali abitativi e commerciali al piano terreno.

~~Quota di sicurezza idraulica ($T_R = 200$ anni) relativamente ai piani di calpesti delle unità immobiliari è posta a m 36,63 s.l.m.~~

~~La realizzazione dei volumi di compensazione è prevista nelle aree individuate dal RUC (cella idraulica 6), a cura dell'Amministrazione Comunale del Comune di Campi Bisenzio, finanziata con gli oneri per la compensazione idraulica, pari a € 25,00/mc, di cui alla D.G.C. n. 304 del 21 dicembre 2005.~~

~~Il volume di compensazione derivato dall'aumento di trasformazione morfologica è di mc. 2.73, come meglio indicato nella tavola 15 allegata al Piano.~~

2. L'intervento del Piano di Recupero in conformità alla L.R. 65/2014, al DPGR 5/R 2020, L.R. 41/2018 non prevede volumi a compensazione idraulica poiché il rialzamento della zona Br è compensato dai volumi esistenti che verranno demoliti.

3. Trattandosi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'Art. 86 del R.U.C. vigente, la fattibilità è legata, inoltre, "alla messa in opera di una serie di precauzioni ed accorgimenti finalizzati alla riduzione del rischio idraulico":

- la regimazione delle acque di superficie avviene attraverso la raccolta delle stesse in apposite caditoie e convogliate in una o più vasche per il loro riutilizzo ai fini irrigui e reimmesse in fognatura con un dispositivo di troppo pieno;
- ove possibile la non realizzazione di nuove unità abitative ad esclusivo sviluppo orizzontale al PT, attuando invece la suddivisione verticale dell'edificio al fine di avere comunque una via di fuga, diversamente dovrà essere portata massima attenzione alle unità immobiliari poste al piano terreno;
- l'impiantistica dovrà essere immergibile o posta a quota di sicurezza idraulica;
- gli ascensori dovranno avere il comando automatico che in caso di esondazione impedisca l'arresto dello stesso al piano terra;
- i bandoni dei garage dovranno aprirsi anche in presenza di un battente d'acqua all'esterno per permettere la fuga dall'interno.

4. In fase esecutiva vanno rispettate le condizioni di fattibilità dell'intervento sotto il profilo idraulico contenute nella Relazione geologica di fattibilità depositata al Genio Civile ossia:

- la sopraelevazione dei livelli residenziali e commerciali alle quote indicate;
- i garage vanno realizzati in trasparenza idraulica, con aperture orientate in modo tale da consentire il transito delle acque in direzione ovest.est;
- per il parcheggio pubblico il rischio R2 va gestito con apposizione di adeguate segnalazioni di utilizzo in caso di eventi meteo avversi;
- per i parcheggi privati posti ad una quota sotto battente di almeno 40 cm sono da adottare misure antiflottazione per le auto mediante la chiusura dell'area con cancello.

5. L'agibilità degli edifici e delle singole unità immobiliari è condizionata al collaudo delle opere idrauliche sia con riferimento a quelle che garantiscono l'invarianza idraulica (vasche volano) che quelle indicate come condizioni di fattibilità nella Relazione Geologica.

ART. 12 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Nella realizzazione dei nuovi edifici è da intendersi prescrittiva la tipologia architettonica meglio indicata negli elaborati allegati al Piano.

2. Ogni tipo di intervento successivo al P.d.R. che vada ad integrare, mantenere o modificare i caratteri edilizi del medesimo dovrà avere carattere omogeneo ed uniforme con quanto previsto dallo stesso P.d.R.

Il nuovo edificato non dovrà discostarsi sostanzialmente per tipologia edilizia, caratteristiche architettoniche e disposizione plani volumetrica da quanto previsto nelle tavole di progetto allegate al P.d.R., a meno che non venga presentata ed approvata una Variante non sostanziale di cui all'art. 112 della L.R.T. 65/2014.

3. Le eventuali varianti e/o variazioni, concordate con l'A.C. e finalizzate ad una migliore utilizzazione degli spazi esterni e che non costituiscano variante al PdR, sono ammissibili in fase di rilascio dei vari titoli abilitativi urbanistici, purché non in netto contrasto con le presenti NTA, la Convenzione e gli altri elaborati del Piano attuativo.

4. Ferma restando la soluzione plani volumetrica è possibile modificare la tipologia edilizia per un miglior inserimento nel contesto del centro storico senza che ciò comporti variante al PdR.

ART. 13 - VALIDITÀ DEGLI ELABORATI

1. Ai fini dell'attuazione del piano di recupero sono da intendersi puramente indicativi gli elaborati allegati al Piano di Recupero.

Diversamente sono da ritenersi prescrittive le indicazioni progettuali di cui alle opere di urbanizzazione, alle distanze, alle sistemazioni esterne, agli accessi, alla circolazione interna, il tutto meglio indicato nelle tavole allegate al Piano. ~~ed ai flussi di circolazione, il tutto meglio indicato nelle tavole 2, 13, 16, 17 e 18 allegate al Piano.~~

ART. 14 - VALIDITÀ DEL P.D.R.

1. Il P.d.R. ha una validità di 10 anni dalla sua approvazione.