Allegato lett. C)

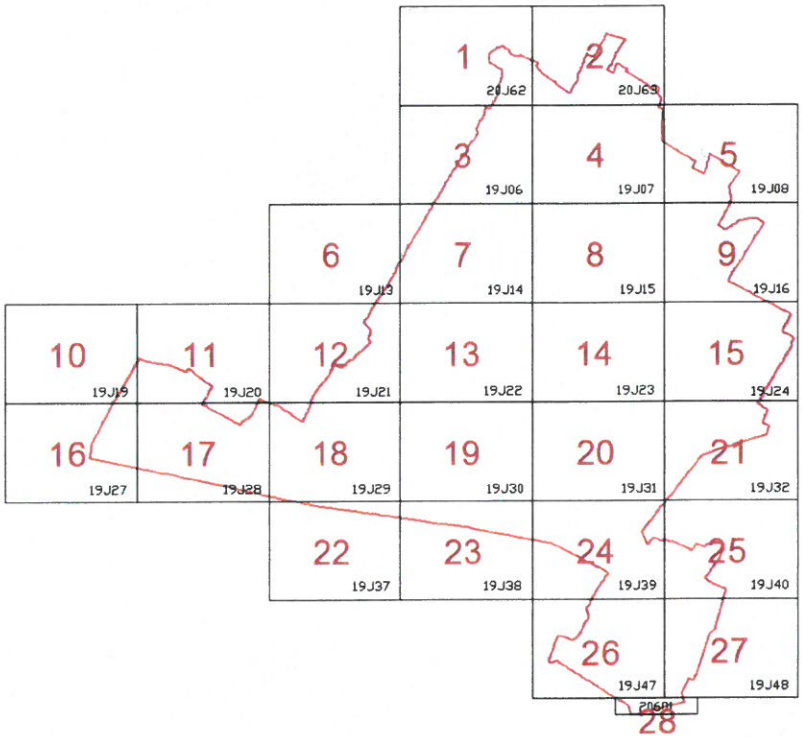
Comune di Campi Bisenzio

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



REGIONE TOSCANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
FIRENZE
3 - FEB. 2015
PROTOCOLLO GENERALE

Stato Attuale

TITOLO

Variante alle N.T.A. del RUC: modifica dell'articolo 116 "Zone residenziali da consolidare" (zona B), commi 4 e 8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON:

- Variante n.3 - adottata con delib.C.C. n. 72 del 19.07.2007 - approvata con delib. C.C. n. 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiole" - adottato con delib. C.C. n. 201 del 22.12.2009 - approvato con delib. C.C. n. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con delib. C.C. n. 99 del 23.09.2010 - approvata con delib. C.C. n. 11 del 13.01.2011;
- Variante per PMU area di proprietà comunale a San Piero a Ponti - adottata con delib. C.C. n. 82 del 28.04.2011 - approvata con delib. C.C. n. 9 del 31.01.2012;
- Variante al RUC inerente alla revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - adottata con delib. C.C. n. 28 del 10.02.2012 - approvata con delib. C.C. n. 148 del 03.10.2012
- Variante al Ruc per integrazione della scheda 4.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con Delib. C.C. n. 14 del 25.2.2014 approvata con Delib. C.C.n. 118 del 10.07.2014.

Responsabile del Procedimento:	Progettista:	Data:
Arch. Letizia Nieri	**Arch. Letizia Nieri**	**Gennaio 2015**

Adozione: Delibera C.C. n. _____ del _____	**Approvazione: Delibera C.C. n. _____ del _____**

Art. 116 Zone residenziali da consolidare (zona B)

1. Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In esse il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano una forma di piano attuativo.
2. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;
   - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
   - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
   - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
   - direzionale,
   - 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.
3. Nelle aree di completamento residenziale sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 0,8 (usi residenziali)
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc./mq. 0,2 (altri usi)
   - altezza massima H mt 13,50
   - rapporto di copertura RC 50%
   - rapporto di permeabilità RP 25%
4. In parziale deroga a quanto disposto al precedente comma 3, nuovi volumi ad uso residenziale, sia relativi a nuove costruzioni che ad ampliamenti degli edifici esistenti, sono ammessi fino alla consistenza complessiva di mc. 682 per ciascun lotto, considerato nella sua consistenza catastale alla data del 2/12/2004, purché il volume complessivo risultante sul lotto a seguito di tali interventi non superi l'indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 2,00.
5. Volumetrie ad uso diverso da quello residenziale sono ammesse, nel rispetto degli indici di cui al precedente comma 3, anche utilizzando l'indice di fabbricabilità destinato agli usi residenziali, quando l'interessato si impegni, mediante specifico atto unilaterale d'obbligo o convenzione, a non mutare destinazione verso funzioni residenziali per un periodo di dieci anni dall'ultimazione delle opere.
6. Le nuove edificazioni e le addizioni funzionali devono essere progettate in modo tale da inserirsi armonicamente nel contesto e da non compromettere la percezione degli eventuali edifici preesistenti di valore documentario.
7. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme. E' fatta eccezione per:
   a) gli edifici classificati "R" per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;
   b) gli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, nel cui ambito, al fine di non comprometterne il carattere unitario, non sono ammessi interventi di demolizione dei fabbricati esistenti; le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice IF ammesso,

devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.

8. Fatti salvi i casi di cui al precedente comma 4, nel caso di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dell'indice IF ammesso al precedente comma 3, eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.
9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di apposito piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Analoga procedura è prescritta per gli interventi di sostituzione edilizia che interessino una volumetria superiore a mc 5.000. Gli interventi di nuova edificazione che prevedano una volumetria superiore a mc 3.000 sono soggetti a PMU.
10. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione eccedenti la volumetria di mc. 2.000 sono accompagnati da convenzione approvata dalla Giunta Comunale che preveda la realizzazione e cessione degli standard a parcheggio pubblico all'interno del lotto di intervento, nella misura minima disposta dal comma 8 del successivo art.138. In tali casi gli elaborati di progetto dovranno individuare la localizzazione della richiamata dotazione di parcheggi pubblici curando la loro efficace accessibilità dal sistema della viabilità pubblica. Nei casi di cui al precedente comma 9, la convenzione e gli elaborati di progetto previsti dal presente comma costituiranno parte integrante del piano di recupero o del PMU.