

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
PROVINCIA DI FIRENZE



APPLICATA CON DELIBERAZIONE
C.C./A. n. 118 del 13.11.2008



SECRETARIO GENERALE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
finalizzata al riallineamento al Piano Strutturale
con contestuale adeguamento ai contenuti della
Legge Regionale n. 1/2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE
CONSEQUENTI LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

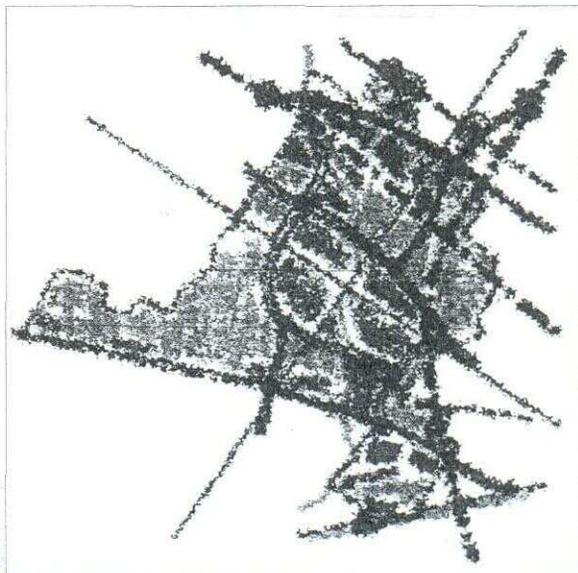
Il Dirigente del Settore
Gestione del Territorio



ESTRATTO: ART. 116 e ART. 115



Progettista: Arch. RICCARDO BARTOLONI
Via Farinata degli Uberti 2, 50125 Firenze



immobile esistente sia soggetto a ristrutturazione edilizia, la facciata può essere alterata solo nell'ambito di una riqualificazione architettonica.

2. Non possono essere modificate le caratteristiche degli infissi, gli elementi decorativi, le aperture e coloriture ad esclusione degli interventi di ripristino nell'ambito del restauro conservativo, oppure per adeguamenti a piani settoriali (piano del colore, ecc.) e per miglioramento della qualità architettonica.
3. Nel caso di nuova costruzione, anche previa demolizione dell'esistente, il prospetto sulla strada pubblica dovrà essere connotato da alta qualità architettonica.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano alla sola facciata interessata dal vincolo, ivi compresa la falda della copertura spiovente verso la facciata medesima.

Art. 114 Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare

1. Nella cartografia 1:2.000 sono riportati gli elementi simbolici che denotano la presenza nelle aree circostanti di forti caratteristiche sensoriali del luogo.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per realizzare nuove edificazioni dovranno tenere conto di ciò, sulla base dello studio conoscitivo del piano strutturale sull'argomento realizzato nelle singole zone del territorio.

Art. 115 Verde privato vincolato

1. Sono le aree nelle quali esistono, o sono previsti, giardini o parchi o vivai privati da conservare.
2. In dette aree è vietata ogni nuova costruzione. Esse non concorrono in alcuna misura all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano né di quelli adiacenti.
3. Vi è ammessa la realizzazione di serre con superficie coperta non superiore a mq 10 ed altezza non superiore a ml 2 nonché piccole strutture a carattere precario, viabilità di servizio agli edifici, strade interne, vialetti, rampe, piccole aree di sosta con pavimentazione filtrante. Tutte le modificazioni devono essere compatibili con la conservazione delle essenze arboree esistenti di cui al quadro conoscitivo del piano strutturale. Le aree di sosta non possono essere conteggiate ai fini del soddisfacimento della dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 44.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

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 o la partecipazione alle procedure competitive e comparative di cui all'art. 10.
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.
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 2,00 |
| - altezza massima H | mt 13,50 |
| - rapporto di copertura RC | 50% |
| - rapporto di permeabilità RP | 25% |
4. Nuovi volumi ad uso residenziale, sia relativi a nuove costruzioni sia 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. Ulteriori volumetrie ad uso diverso da quello residenziale sono ammesse, nel rispetto degli indici di cui al comma precedente, 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.
5. L'utilizzazione edificatoria del lotto fino al valore massimo di cui al comma precedente esaurisce la sua potenzialità edificatoria ad uso residenziale anche quando sfrutti solo parzialmente l'indice IF e pertanto l'area non potrà essere interessata da altri interventi che comportino incremento di volume ad uso residenziale per tutto il periodo di vigenza del Regolamento urbanistico. La consistenza ammessa può essere conseguita anche con più interventi successivi, fermo restando il valore massimo consentito.
6. A partire dal 1/1/2011, le aree di completamento edilizio possono essere ammesse alle procedure competitive e comparative di cui all'art. 10 per la loro utilizzazione a scopi edificatori oltre i limiti di cui ai commi 4 e 5. Fino a tale data le zone B sono ammesse alle stesse procedure solo se le trasformazioni ivi previste riguardino opere di urbanizzazione oppure attrezzature pubbliche o comunque di pubblico interesse.
7. 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.
8. 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 demolizio-

ne dei fabbricati esistenti; le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice IF ammesso, devono conformarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.

9. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dall'applicazione dell'indice IF ammesso, eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.
10. 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, ferma restando la limitazione di cui al comma 4 per la quota residenziale, sono soggetti a PMU.

Art. 117 Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrate, all'interno del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili del piano strutturale, aree inedificate di significativa estensione destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo, anche con integrazione della rete stradale e delle opere di urbanizzazione.
2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma, ma non necessariamente, possono esservi comprese zone residenziali di completamento (zone Bc), zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché eventuali tratti di viabilità di progetto.
3. Fatto salvo quanto disposto dal comma 11, all'interno di detti perimetri il Regolamento urbanistico si attua mediante la procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 10. Le proposte avanzate in conformità al bando e, in caso di favorevole esito, il successivo PMU, devono essere estesi all'intera perimetrazione indicata sulle tavole grafiche del Regolamento urbanistico.
4. Le disposizioni del presente articolo costituiscono limiti inderogabili alla possibilità di edificazione in dette aree. Il bando di cui all'art. 19 può, motivatamente, privilegiare la contestuale attuazione di due o più PMU contigui, stabilire ulteriori limitazioni o indirizzi, nonché indicare motivate priorità di attuazione, in coerenza con le previsioni del piano strutturale e del presente Regolamento.
5. Nelle aree destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo il Regolamento urbanistico privilegia un equilibrato mix di funzioni, orientato prevalentemente alla residenza. 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;