

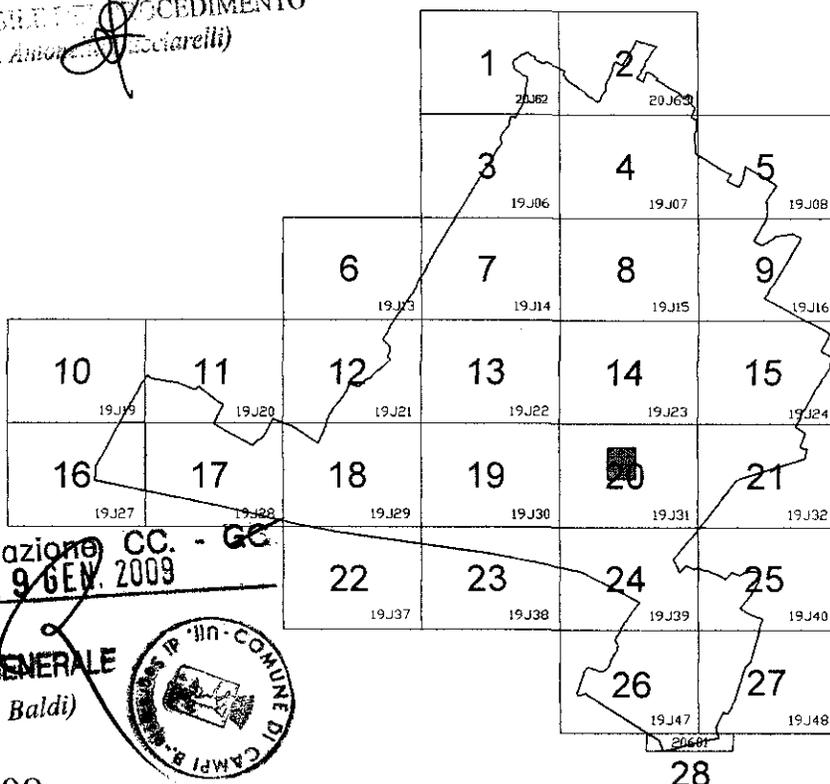
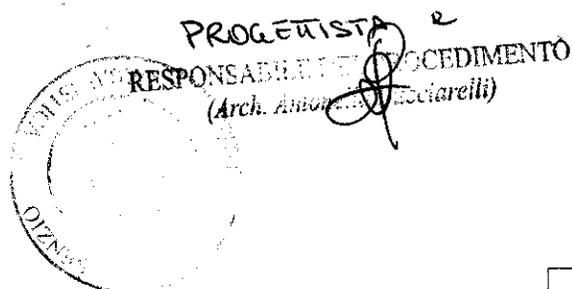
Comune di Campi Bisenzio

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



Intanto alla deliberazione CC. - GE.
21 del 29 GEN. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE

Don. Rodolfo Baldi



Dicembre 2008

Oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e NTA (articoli interessati)

Variante n.7 al R.U.C. - PIANO DI RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA SAN GIUSTO N.40-42: STRALCIO DI UN'AREA DAL P.M.U. 5.3 CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO

Adozione: Delibera C.C. n° 21 del 9 GEN. 2009

Approvazione: Delibera C.C. n° _____



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

PROVINCIA DI FIRENZE

VII SETTORE - GESTIONE DEL TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA RELATIVA AI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RUC VIGENTE CONTESTUALE AL PIANO DI RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE DI UN EDIFICIO PRODUTTIVO SITO IN VIA SAN GIUSTO N. 40-42.

IL PIANO DI RECUPERO PRESENTATO DAL SIG. FALCINI GINO RELATIVO ALL'AREA DI PROPRIETÀ SITUATA IN VIA SAN GIUSTO DESTINATA DAL RUC VIGENTE A ZONA B - DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SU CUI INSISTE UN EDIFICIO INDUSTRIALE IN STATO DI ABBANDONO IN SINTESI PREVEDE:

- LA COMPLETA DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO PRODUTTIVO
- LA RICOSTRUZIONE DELLA VOLUMETRIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NELL'AMBITO DELL'INDICE DI ZONA, PARI A CIRCA 7.000 MC CON REALIZZAZIONE DI 36 UNITÀ IMMOBILIARI (24 APPARTAMENTI E 12 VILLETTE A SCHIERA).

IL PIANO DI RECUPERO, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 116, COMMA 10, DELLE NTA VIGENTI, PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI AREE VERDI PRIVATE PERTINENZIALI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI IN UNA STRISCIA DI TERRENO ADIACENTE AL NUOVO EDIFICIO E DI ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ 275

PER TALE AREA ED ESCLUSIVAMENTE PER TALE AREA, IL PIANO DI RECUPERO COMPORTA CONTESTUALE VARIANTE AL RUC VIGENTE PER LO STRALCIO DI TALE AREA DAL PIANO DI MASSIMA UNITARIO 5.3 , MODIFICA DEL PERIMETRO PMU STESSO E CAMBIO DI DESTINAZIONE

- DA: "ADDIZIONI DEL TESSUTO INSEDIATIVO A D USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" DI CUI ALL'ART. 128
- A "VERDE PRIVATO VINCOLATO" DI CUI ALL'ART. 115.

TITOLO VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Capo I – Interventi di addizione degli assetti insediativi

Art. 128 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrati, all'interno del sottosistema funzionale degli ambiti strategici del piano strutturale, gli interventi di addizione del tessuto insediativo di carattere prevalentemente residenziale.
2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma, ma non necessariamente, vi sono comprese zone residenziali di nuova definizione (zone C), zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché la 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 alle addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale il Regolamento urbanistico privilegia un equilibrato mix di funzioni, orientato prevalentemente alla residenza ma escludendo qualsiasi possibilità di edificazione monofunzionale. 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.

6. All'interno del perimetro del PMU, l'edificabilità complessiva deve rispettare i seguenti parametri generali:

- indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 1,20
- distanza minima tra i fabbricati
 - ml 15,00 quando almeno una parete sia finestrata e fermo restando che è comunque prescritta una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
 - ml 6,00 tra pareti non finestrate.

La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 7,50, fatti salvi i casi in cui il Regolamento urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani.

7. Ogni qualvolta l'intervento preveda volumetrie ad uso residenziale una quota delle medesime dev'essere riservata, in ogni caso, alla residenza sociale come definita all'art. 49 bis. La superficie utile della residenza sociale deve risultare non inferiore al 10% della superficie utile complessivamente prevista ad uso residenziale. Le superfici a residenza sociale in eccedenza rispetto a tale limite minimo costituiscono specifico parametro di valutazione delle proposte avanzate in risposta ai bandi di cui all'art. 19.
8. La volumetria ad uso residenziale di interesse privato non può eccedere il 50% del volume massimo ammissibile, come risultante dall'applicazione dell'indice IT, dedotto della volumetria riservata alla residenza sociale. L'eventuale previsione di volumetrie ad uso residenziale privato inferiori al massimo ammesso consente la realizzazione di maggiori volumetrie ad uso non residenziale fino a saturazione dell'indice IT previsto. Viceversa, la previsione di minori volumetrie ad uso non residenziale non consente alcuna maggiore edificazione ad uso residenziale privato.
9. Fermo restando quanto disposto ai commi precedenti, le disposizioni relative alle singole zone comprese nel perimetro del PMU assumono valore indicativo o prescrittivo come di seguito precisato:
 - a) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo, fermo restando che sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;
 - b) le superfici previste per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; è invece semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 5;
 - c) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritta una dotazione complessiva di aree a standard non inferiore a quella stabilita dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968, precisandosi inoltre che:
 - la dotazione di parcheggi pubblici non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 138 delle presenti norme;
 - la dotazione di aree a verde pubblico non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968;

d) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone C e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

10. Le attività commerciali e produttive consentite non sono ammesse oltre il secondo livello fuori terra.

11. Le limitazioni di cui ai commi 3 e 4 non si applicano ai PMU che non prevedano nuove volumetrie ad uso residenziale o strutture commerciali eccedenti i limiti dell'esercizio di vicinato. In tali casi è ammessa l'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico anche in assenza della procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 10 a condizione che 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. Restano ferme tutte le altre disposizioni del presente articolo.

Art. 129 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrati, all'interno del sottosistema funzionale degli insediamenti produttivi del piano strutturale, gli interventi di addizione del tessuto insediativo a carattere prevalentemente produttivo.

2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma vi sono comprese zone produttive di nuova definizione (zone D2), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché la viabilità di progetto. In alcuni casi vi sono altresì comprese zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5).

3. All'interno di detti perimetri il Regolamento urbanistico si attua mediante PMU esteso all'intero perimetro, nel rispetto dei parametri previsti per le singole zone urbanistiche nonché delle seguenti prescrizioni generali:

a) la distanza minima tra fabbricati è fissata in ml 15,00 quando almeno una parete sia finestrata e fermo restando che è comunque prescritta una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; tra pareti non finestate è inoltre prescritta la distanza minima di ml 6,00;

b) la distanza minima dalle strade è stabilita in ml 7,50, fatti salvi i casi in cui il Regolamento urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani;

c) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo ma sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;

d) le superfici previste per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; è invece semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 5;

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: