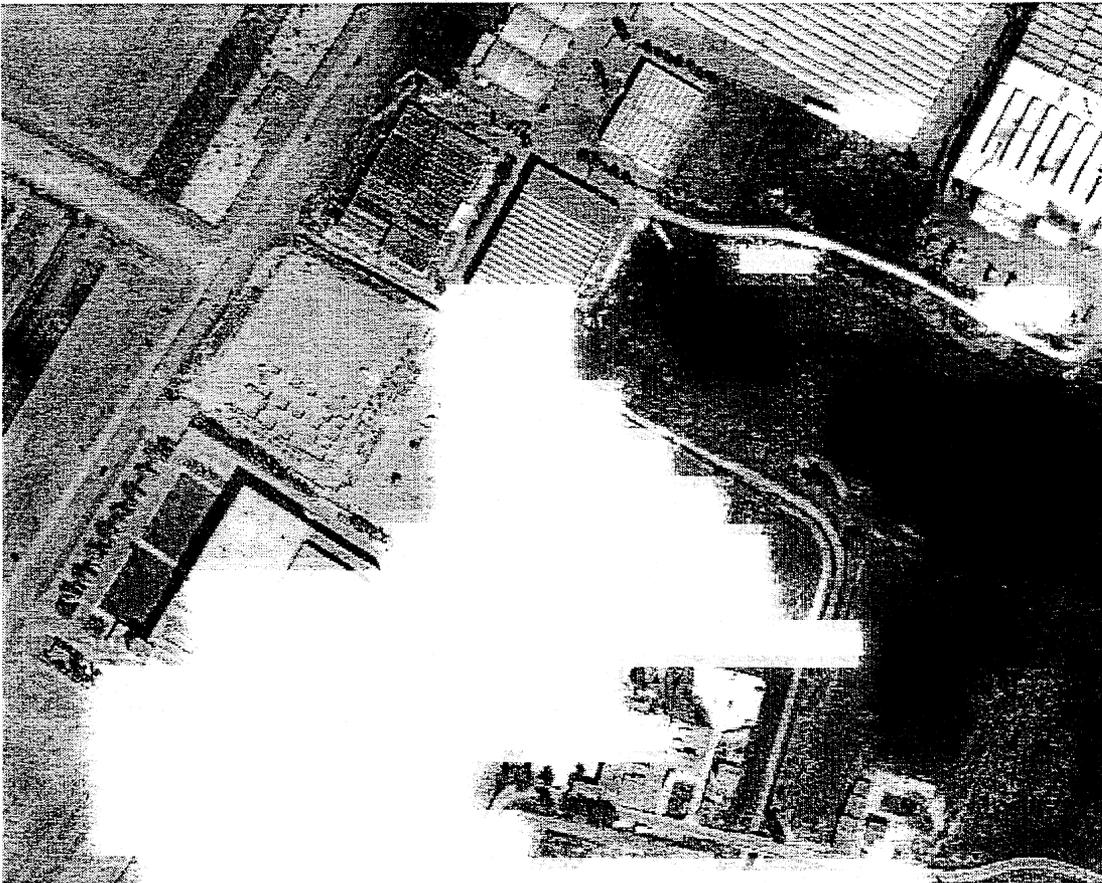




COMUNE DI CAMPI BISENZIO
PROVINCIA DI FIRENZE

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO FRA
VIA BRUNELLESCHI, VIA GENTOLA E VIA DELLE TRE VILLE.
INSERIMENTO DI AREE PER LA PUBBLICA SOSTA

**ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. *Antonio Biondelli*)

AGOSTO 2009

COMUNE DI CAMPI BIENZIO
PROVINCIA DI FIRENZE



APPROVATA CON DELIBERAZIONE
C.C./C.S. n. 118... del 13.011.2008



SECRETARIO GENERALE

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

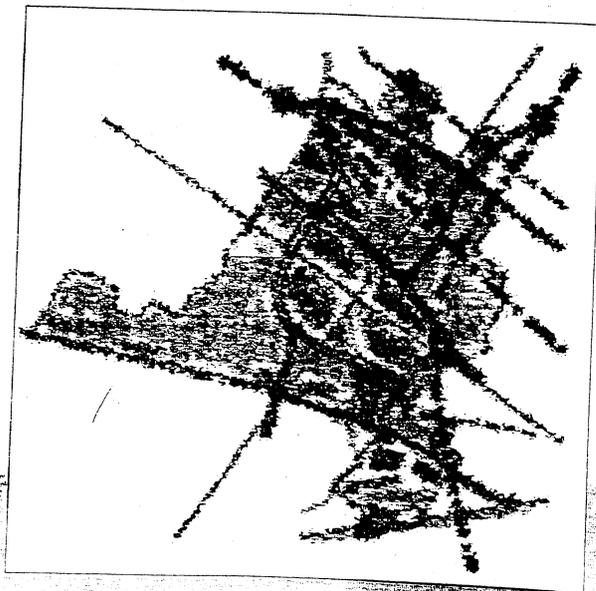
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE
CONSEQUENTI LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Il Dirigente del Settore
Gestione del Territorio



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



- 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, commi 5 e 6. 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 fabbricabilità fondiaria IF	mc/mq 3,00
- rapporto di copertura RC	50%
- altezza massima H	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 netta 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 IF ammesso, devono conformarsi 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 dall'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.

9. I progetti per la realizzazione di nuovi tratti delle opere di cui al presente articolo devono contenere la verifica del b.a.l. di cui all'art. 156.

Art. 88 Rete ferroviaria e tranviaria

1. Le aree sono appositamente indicate nella cartografia 1:2.000 di progetto; esse sono destinate alle reti, ai servizi, alle attrezzature tecnologiche e agli impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario e tranviario, per le merci e per le persone.
2. Le aree interessate dalle reti e dalle stazioni sono classificate come zona "F" ai sensi del D.M. 1444/1968. Tali aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'opera.
3. Le relative fasce di rispetto si estendono per una distanza di ml 30 dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna e sono disciplinate dall'art. 102 e, per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento alle Leggi Nazionali e Regionali in materia.
4. Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, fatta eccezione per le aree delle stazioni, si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, comma 5.
5. Di concerto con le società di realizzazione e/o gestione, nelle stazioni potranno essere ubicate attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita fino a mq 250, ambulatori medici ed altri servizi e attrezzature alla persona, strutture per il noleggio, deposito, manutenzione e vendita delle biciclette.
6. Le strutture edilizie non dovranno in ogni caso superare l'indice di 2,250 mc/mq dell'area di sedime della stazione ferroviaria e/o metropolitana; esse possono essere poste anche nella fascia di rispetto, concertandone il posizionamento con l'ente gestore. Le stazioni ferroviarie e tranviarie devono essere progettate in modo da definire un'alta qualità architettonica, al fine di essere validi esempi caposaldo dell'area metropolitana.
7. I progetti per la realizzazione di nuovi tratti delle opere di cui al presente articolo devono contenere la verifica del bilancio ambientale locale di cui all'art. 156.

Art. 89 Viabilità urbana e territoriale secondaria

1. Trattasi della viabilità esistente appositamente riportata nell'elenco delle strade pubbliche con specifico provvedimento amministrativo; l'elenco si intende automaticamente aggiornato con il collaudo tecnico amministrativo delle strade di nuova realizzazione.
2. Nei progetti di adeguamento delle strade esistenti si dovrà tenere in forte considerazione la presenza di eventuali tabernacoli, icone esistenti anche se non indicati nelle tavole di Regolamento urbanistico, appositamente disciplinate dall'art. 126, nonché delle siepi presenti ai bordi delle medesime.
3. Nei progetti di realizzazione delle nuove strade si dovrà tenere in considerazione le problematiche di migliore inserimento ambientale e di limitazione del rischio idraulico.

4. In sede di progettazione esecutiva possono essere modificate le caratteristiche tecnico dimensionali indicate nelle tavole grafiche 1:2.000. Le modifiche si devono ispirare anche ai criteri di diminuzione dell'inquinamento acustico.
5. Le modifiche di tracciato, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, non necessitano di variante al Regolamento urbanistico, e non comportano la modifica della fascia di rispetto.
6. Nella definizione dei progetti di ristrutturazione delle reti esistenti e/o di nuova definizione, sarà necessario mantenere idonei sottopassi per garantire il transito della microfauna, soprattutto nei punti di maggiore caratterizzazione dei corridoi ecologici. Dovrà inoltre essere garantita la tutela o la messa a dimora di idonee alberature segnaletiche, di allineamenti arborei e di siepi, nel pieno rispetto delle tradizioni della pianura fiorentina.
7. Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, comma 5.

Art. 90 Viabilità prioritaria, generatrice di sviluppo urbano

1. Sono le aree definite da alcuni assi urbani specificamente definiti nella cartografia 1:2.000 di progetto in attuazione di quanto previsto nel piano strutturale. Tale viabilità sarà definita, ove possibile, con apposita illuminazione e alberature di alto fusto, rotonde, attraversamenti pedonali molto caratterizzati, elementi di arredo urbano. I parcheggi pubblici laterali saranno definiti in modo da non intralciare lo scorrimento delle auto e dovranno essere opportunamente schermati da essenze vegetali. I marciapiedi laterali avranno una larghezza non inferiore a mt. 1,50 e le piste ciclabili una larghezza non inferiore alle norme di legge vigenti in materia.
2. Viabilità, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree di sosta pedonale, elementi di arredo, alberature dovranno costituire un insieme armonico, sapientemente integrati in modo da costituire funzionalità e facilitare la pedonalizzazione.
3. Tali complesse strutture per la mobilità sono generatrici di sviluppo urbano in quanto si integrano funzionalmente anche con le attività commerciali ed artigianali che si svolgono negli edifici adiacenti; questi ultimi saranno fortemente caratterizzati per qualità architettonica.
4. Gli spazi pubblici e quelli privati dovranno esprimere grande sensorialità di cui alla ricerca specifica contenuta nel piano strutturale.
5. Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, comma 5.

Art. 91 Illuminazione*

1. L'illuminazione di tutte le strade, incluse le piste ciclabili, ove previste, sarà considerata elemento di arredo urbano e dovrà, quindi, essere realizzata con tipologie di pregio. Essa dovrà, inoltre, tener conto della riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi.

Art. 137 Aree per attrezzature di interesse comune

1. Sono le aree di cui all'art. 3, comma 2, lettera "b" del D.M. 1444/1968. Esse sono destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la prevenzione incendi, assistenziali, amministrative e simili
2. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o dell'Ente competente alla realizzazione della specifica attrezzatura. E' fatta eccezione per attrezzature di interesse comune di proprietà privata esistenti, le quali non sono soggette ad esproprio.
3. E' ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse comune da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.
4. Fermo restando quanto disposto dall'art. 134, comma 3, per le attrezzature realizzate al Comune o dall'Ente competente, quelle realizzate da privati sono tenute al rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 $I_f = 3mc/mq$; $R_c = 50\%$; $H_{max} = 15\text{ ml}$
5. Gli edifici esistenti su dette aree, fino a quando non siano adibiti alla destinazione d'uso prevista, possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 138 Parcheggi pubblici

1. Sono le aree di cui all'art. 3, comma 2, lettera "d" del 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 variazioni 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 al 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 im-

permeabilizzazione 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 3 per ogni 100 mc di volumetria edificabile residenziale;
 - 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.

Art. 139 Attrezzature metropolitane (zone F)

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale espressamente rappresentate nella cartografia 1:2.000 di progetto. Vi sono ammesse attrezzature di livello sovracomunale quali: palazzetti dello sport ed altri impianti