

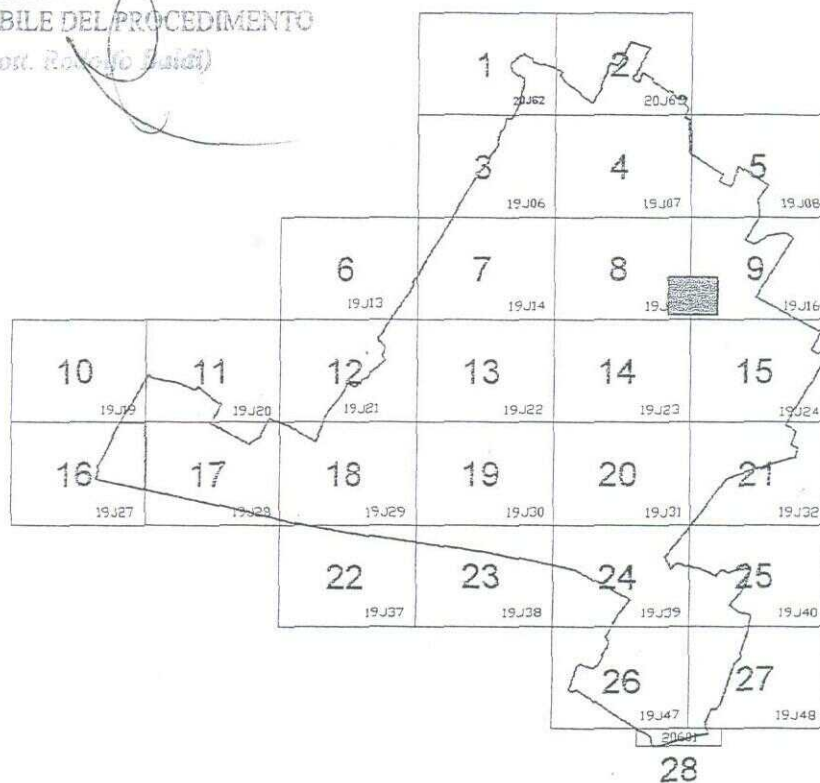
# Comune di Campi Bisenzio Provincia di Firenze

## 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

Il Dirigente del Settore  
Gestione del Territorio  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Dott. Rodolfo Baldi)

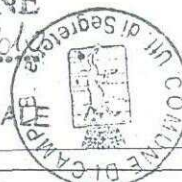


maggio 2010

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

C.C./G.C. n° 72 del 28-06-2010

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Rodolfo Baldi)



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Estratto Art. 13, 130, 133.*

Adozione: Delibera C.C.n° \_\_\_\_\_

Approvazione: Delibera C.C.n° \_\_\_\_\_

- a) relazione contenente la descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano nonché delle caratteristiche e delle cause del degrado;
- b) l'individuazione di eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- c) l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento;
- d) perizia geologica e progetto di massima degli interventi di consolidamento (nel caso di degrado ambientale per presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico).

### **Art. 13 Piano di massima unitario**

1. Nelle tavole del Regolamento urbanistico sono riportare con apposita perimetrazione le porzioni di territorio nelle quali l'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata all'approvazione del piano di massima unitario (PMU) di cui al presente articolo, speciale forma di piano attuativo con i contenuti e l'efficacia dei piani di lottizzazione di cui all'art. 70 della L.R. 1/2005, che costituisce declinazione operativa della indicazione strategica del "progetto d'insieme" di cui all'art. 26 del piano strutturale.
2. Il piano di massima unitario, oltre agli elaborati di un ordinario piano attuativo, dovrà sempre contenere:
  - a) i pareri preliminari degli Enti competenti per le reti interessate, compresa l'indicazione degli importi dei contributi da versare ai medesimi;
  - b) il plastico planivolumetrico, o altro elaborato di analoghi contenuti esplicativi, anche su supporto informatico;
  - c) la verifica del bilancio ambientale locale, di cui all'art. 156 delle presenti norme.
3. Ove prescritto dalle presenti norme, la presentazione del PMU è subordinata al favorevole esito della procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 10.
4. Nei casi di cui al comma precedente, il PMU è redatto in conformità sia alle previsioni del Regolamento urbanistico sia ai contenuti del bando di cui all'art. 19 nonché agli impegni previsti nelle proposte selezionate in esito al bando medesimo. In particolare deve contenere:
  - a) l'inequivoca indicazione della volumetria da edificare, con l'esatta definizione delle funzioni da collocare nell'area e la loro quantità, fermo restando che le medesime debbono risultare conformi sia al Regolamento urbanistico sia alla proposta avanzata;
  - b) l'esatta definizione tecnica degli impegni previsti dalla proposta, con particolare riferimento:
    - alle aree da cedere gratuitamente al Comune e alla realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutturazione o, comunque, di pubblica utilità;
    - alle eventuali risposte al fabbisogno di residenza sociale;
    - ai processi da attivare al fine di conseguire la qualità architettonica dello spazio costruito;

- alla sostenibilità della trasformazione, con specifico riferimento allo strumento del bilancio ambientale locale;
  - ad ogni altro parametro qualitativo o quantitativo prescritto dal Regolamento urbanistico o che, comunque, abbia costituito elemento di valutazione della proposta in occasione del bando.
5. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo, ai PMU si applicano le norme generali per i piani attuativi di cui all'art. 11. In particolare, il PMU è approvato con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 14 Programmi complessi di riqualificazione insediativa**

1. I programmi complessi di riqualificazione insediativa costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi e sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi, puntando sulla qualità delle prestazioni del sistema insediativo, si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono localizzati all'interno degli ambiti di cui all'articolo 55, comma 2, lettera i) della L.R. 1/2005.
3. I programmi di riqualificazione insediativa comprendono in particolare:
  - a) programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
  - b) programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - c) i contratti di quartiere ed ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.
4. Ai sensi dell'art. 74, comma 4, della L.R. 1/2005, i programmi complessi di riqualificazione insediativa contengono:
  - a) uno studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;
  - b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dall'amministrazione comunale, si dichiara disposto a realizzare;
  - c) la valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico, che la realizzazione degli interventi proposti comportano;
  - d) i termini d'inizio ed ultimazione dei lavori, nonché l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi dell'articolo 66 della L.R. 1/2005.
5. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono, di norma, costituiti dagli elaborati necessari ad esplicitare i contenuti di cui al comma precedente e ad indirizzare e disciplinare la loro attuazione sia mediante interventi diretti sia tramite successivi e distinti piani attuativi.

- e) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritto il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/1968;
- f) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone D2 e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

#### **Art. 130 Altre addizioni al tessuto insediativo**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti diversi da quelli di cui agli artt. 128 e 129.
2. In dette zone il Regolamento urbanistico si attua mediante PMU esteso all'intero perimetro graficizzata sulle tavole 1:2000. A tal fine si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 13.

### **Capo II – Aree di nuova definizione**

#### **Art. 131 Aree residenziali di nuova definizione (zona C)**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente residenziali, all'interno del sottosistema funzionale degli ambiti strategici previsto dal piano strutturale.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 128 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente residenziale, nelle zone C ivi ricadenti gli edifici devono rispettare i seguenti parametri integrativi:
  - altezza massima H ml 13,50
  - rapporto di copertura RC 40%
3. La volumetria ad uso residenziale ammessa nell'intero PMU dev'essere prevista in misura prevalente (oltre la metà) nella zona C, fermo restando che non può essere la sola funzione, tra quelle ammesse, ivi collocata.

#### **Art. 132 Aree produttive di nuova definizione (zona D2)**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente produttive all'interno del sottosistema funzionale delle aree produttive previsto dal piano strutturale.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 129 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente produttiva, nelle zone D2 ivi ricadenti gli edifici devono rispettare i seguenti parametri integrativi:
  - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 3,00
  - altezza massima H ml 12,00
  - rapporto di copertura RC 50%
3. In dette aree 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. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali ad esclusivo uso produttivo. La destinazione produttiva propriamente detta non potrà, di norma, risultare inferiore al 50% della consistenza massima ammessa.
  5. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire un rapporto di copertura maggiore, comunque non superiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale (60%), a condizione che adeguati approfondimenti progettuali garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e compensino il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad elevati livelli qualitativi. In ogni caso al maggior rapporto di copertura fondiario deve far riscontro un rapporto di copertura territoriale non superiore al 25% e l'equilibrato assetto d'insieme dev'essere garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo esteso all'intera consistenza del comparto.

#### **Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5)**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè sia nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sia nel sottosistema funzionale delle aree produttive, che nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.

##### Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili

2. Nell'ambito del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili le zone D5 possono essere comprese in perimetri soggetti a PMU oppure essere attuabili per semplice intervento diretto.
3. In detto sottosistema, ove non sia prescritta alcuna forma di piano attuativo, è ammesso l'intervento diretto e l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:
 

- indice di fabbricabilità fondiaria IF	mc/mq 3,00
- altezza massima H	ml 21,50
- rapporto di copertura RC	40%
- rapporto di permeabilità RP	25%
4. Le nuove costruzioni realizzate per intervento diretto nelle zone D5 sono tenute al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 senza che ciò comporti l'applicazione degli incentivi ivi previsti.
5. Qualora la zona D5 sia invece compresa, assieme ad altre zone, nel perimetro di un PMU ricadente nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili, si ap-

plicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 117. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

#### Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici

6. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 128. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.
7. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, fermo restando che, di norma, non sono ammesse attuazioni monofunzionali.

#### Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive

8. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 129. In tali ambiti, l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.
9. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

#### Disposizioni comuni alle zone D5 ricadenti in qualsiasi sottosistema funzionale

10. Nelle zone D5, ovunque ricadenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - 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.
11. 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.
12. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire un rapporto di copertura maggiore, comunque non superiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale (60%), a condizione che adeguati approfondimenti progettuali garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e compensino il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad

elevati livelli qualitativi. In ogni caso al maggior rapporto di copertura fondiario deve far riscontro un rapporto di copertura territoriale non superiore al 25% e l'equilibrato assetto d'insieme dev'essere garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo esteso all'intera consistenza del comparto.

#### **rt. 133 bis Aree di nuova definizione soggette a piano complesso d'intervento**

Sono parti del territorio comunale nelle quali il Regolamento urbanistico, in conformità al piano strutturale, prevede trasformazioni particolarmente significative e che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati. Dette aree sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Regolamento urbanistico e sono soggette alla formazione dei piani complessi di intervento di cui all'art. 15.

Il Regolamento urbanistico individua tre aree di tale tipo e cioè:

- a) l'area costituita dal PMU 5.1 e dalle aree ad essa contermini sia a nord sia ad ovest, sino all'angolo tra Piazza Dante e Via Bencivenni Rucellai, più oltre indicata semplicemente come area PC1;
- b) l'area costituita dai PMU 4.15A e 4.15B in località Le Piaggiolo, più oltre indicata semplicemente come area PC2;
- c) l'area costituita dal PMU 4.7 in località Capalle, più oltre indicata semplicemente come area PC3;

Resta ferma la facoltà del Comune di individuare altre aree nelle quali il piano strutturale possa trovare attuazione mediante piano complesso di intervento ai sensi dell'art. 57 della L.R. 1/2005.

Nelle tre aree di cui al comma 2 il piano strutturale ed il Regolamento urbanistico prevedono trasformazioni importanti sia per quanto attiene le dimensioni degli interventi ivi ammessi, sia per la necessità di una esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, che per i rilevanti benefici pubblici che si attendono da tali trasformazioni del territorio. I relativi piani complessi di intervento si atterranno alle disposizioni di cui ai commi seguenti.

#### Area sottoposta a piano complesso di intervento PC1.

4.1 L'area PC1 si caratterizza per la posizione centrale nel tessuto insediativo, immediatamente a ridosso del centro storico, e per la presenza di importanti edifici e spazi pubblici. Ad essa è affidata la missione di consolidare e rafforzare il principale polo di funzioni pubbliche della città, mediante insediamento di ulteriori attrezzature amministrative, pubbliche o di interesse pubblico, strettamente correlate sia con gli edifici di proprietà comunale presenti nell'area sia con le ampie aree a verde pubblico esistenti. In tale contesto sia l'edificazione ad uso pubblico sia quella ad uso privato, già prevista dal piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, dovrà essere orientata a costruire elementi di ricucitura urbana con i tessuti contigui, a sottolineare la natura di centralità pubblica dell'area ed a portare a compimento l'immagine della città con architetture di