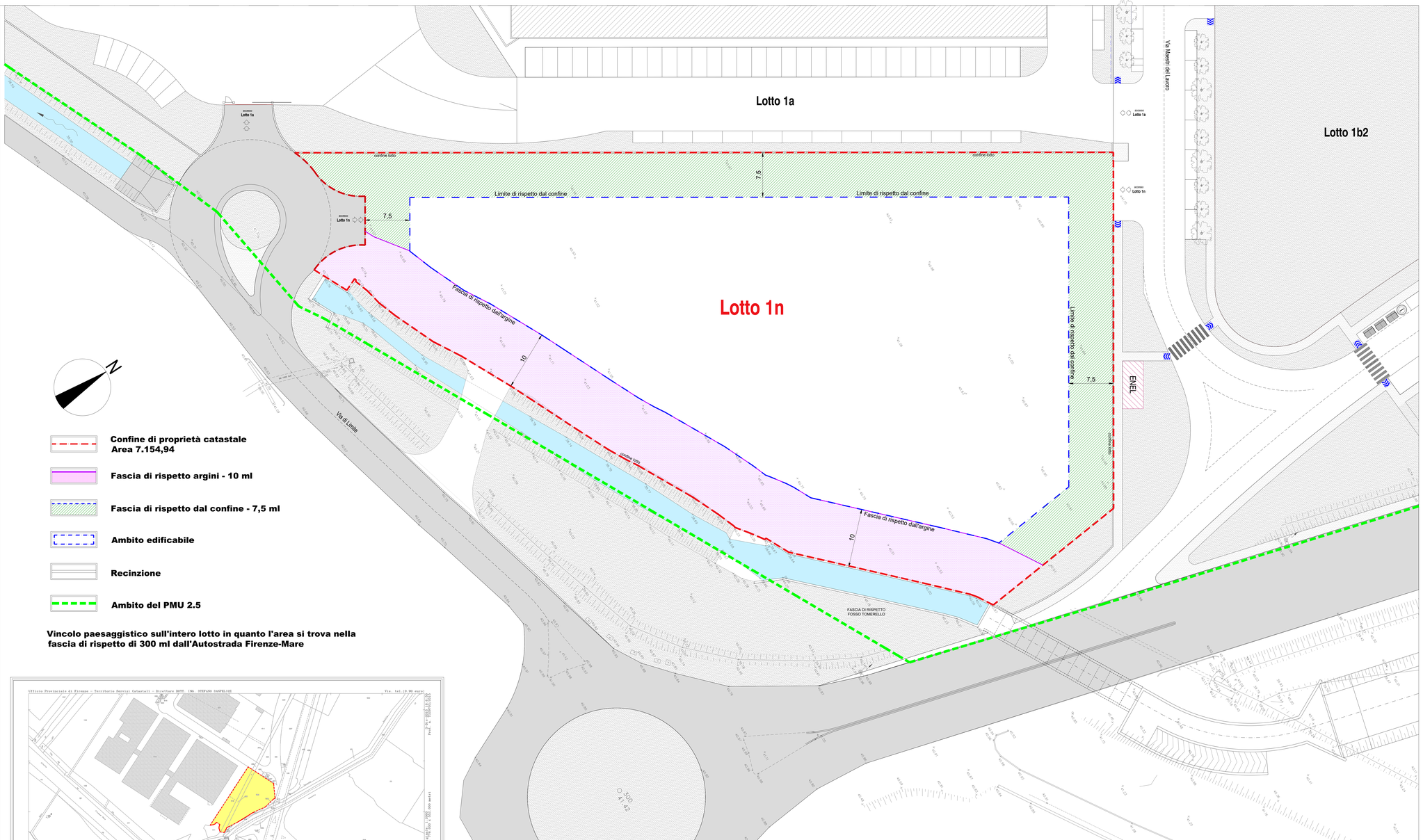


Vincolo paesaggistico sull'intero lotto in quanto l'area si trova nella fascia di rispetto di 300 ml dall'Autostrada Firenze-Mare

LOTTO 1N DEL P.M.U. 2.5 (Nta del Ruc 2005)

(approvato con Delibera del c.c. 47 del 29 Maggio 2006 e vallido fino al 29 Maggio 2019 - Decreto del Fare)

ATTUALE DESTINAZIONE D'USO

PARAMETRI LOTTO CON ATTUALE DESTINAZIONE
D5 Terziario Art. 43 NTA del RUC 2005

Indice Fondiario =	3 mc/mq (NTA 2005)
Altezza massima =	21,5 ml
Rapporto di Copertura max =	50 %
Sup. permeabile minima =	25 %
Volume max =	18.064,92 mc
S.u.l. max = (volume / 3 ml)	6.021,64 mq

NUOVA DESTINAZIONE D'USO

PARAMETRI LOTTO
D2 Produttivo Art. 39 NTA del RUC 2005

Altezza massima =	12 ml
Rapporto di Copertura max =	50 %
Sup. permeabile minima =	25 %
Alberi alto fusto =	1 / 100 mq di s.f.
Distanza confini =	7,5 ml
Distanza pareti finestrate =	15 ml

DATI URBANISTICI PER LA PROGETTAZIONE

Sup. Fondiaria = 7.154,94 Mq

Sup. Coperta max = 3.577,47 Mq

Sup. permeabile min. = 1.788,74 Mq

Alberi alto fusto min. = 72 unità

COMPARAZIONE STANDARD URBANISTICI NEL P.M.U. 2.5

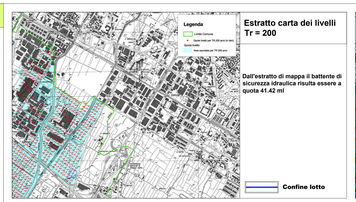
	Terziario Attuale destinazione d'uso	Produttivo Nuova destinazione d'uso
Parcheggi pubblici	(40% S.u.l.) = (6.021,64 mq x 0,4) **2.408,65 mq**	(5% S.f.) = (7.154,94 mq x 5%) **357,75 mq**
Verde pubblico	(40% S.u.l.) = (6021,64 mq x 0,4) **2.408,65 mq**	(5% S.f.) = (7154,94 mq x 5%) **357,75 mq**
Totale Standard	**4.817,30 mq**	**715,50 mq**

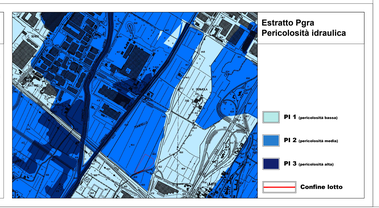
Un requisito fondamentale per l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso è che non comporti un aumento degli standard.
In questo caso gli standard della nuova destinazione d'uso a produttivo sono minori di quella attuale, già verificati e realizzati nell'ambito del P.M.U. 2.5.

Il lotto 1N, la cui attuale destinazione è D5 (prevalente destinazione terziaria, art. 43 delle NTA del RUC 2005), è inserito nell'ambito del P.M.U. 2.5 e per tutti i lotti ricadenti all'interno del piano si applicano le NTA del RUC 2005, disciplina vigente al momento dell'approvazione del piano .
La presente istanza prevede il cambio di destinazione da D5 a D2, ossia dall'attuale destinazione terziaria a produttivo (art. 39 NTA del RUC 2005).
Legge Regionale 65 del 2014 prevede che il cambio di destinazione è ammissibile, in quanto il P.M.U 2.5 nel quale è inserito il Lotto 1N, è a prevalente destinazione produttiva.
Poichè il lotto 1N ricade nell'ambito del P.M.U. 2.5 è importante verificare che il cambio di destinazione non comporti un'aumento del carico urbanistico. Nel caso specifico quest'ultima condizione è verificata in quanto la nuova destinazione produttiva comporta standard inferiori a quelli dell'attuale destinazione terziaria (vedi tabella comparativa)

ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO

Nel piano di gestione rischio alluvione del Bacino del Fiume Arno" e delle relative misure di salvaguardia, l'area ricade in classe di pericolosità da alluvione P.2 – media, in cui non sono previsti vincoli particolari purchè non si aggravi la funzionalità idraulica e non si incrementi le condizioni di rischio delle aree contermini.
Per quanto concerne la carta dei livelli Tr=200, il battente previsto di sicurezza idraulico previsto è di 41,42 m slm ed il Ruc di Campi Bisenzio prevede un franco idraulico di 50 cm, pertanto la quota di pavimeiento del futuro edificio sarà a 41,92 m slm.





COMUNE DI CAMPI BISENZIO

Variante semplificata al R.U.C. e contestuale variante al P.M.U. 2.5, approvato con delibera del C.C. n.44 del 29 Maggio 2006, per cambio di destinazione d'uso del lotto 1N da D5 a D2, e presa d'atto del perimetro del piano a seguito della deviazione del fosso Tomerello

INTERVENTO

COMMITTENTE
ATENE S.P.A.
Via Marco Roncioni, n° 170 - 59100 - Prato (PO) c.f. 03151330481

PROGETTISTA
EDISISTEM s.r.l
VIA TORELLI, 87 - 59100 PRATO - telefax 0574/527819 - 0574/611885
Partiva I.V.A. 04113430484 - e-mail: edisistem@edisistem.it
GIOVANNI VALENTINI architetto
MARCO VALENTINI architetto

ELABORATO
Rilievo, vincoli e dati urbanistici

EDIFICIO **A**

TAVOLA N° **02**

Presentazione:	Marzo 2016	1 : 200
DATA AGGIORNAMENTO	NUMERO REVISIONE	CONTROLLO
Integrazione	Settembre 2016	