

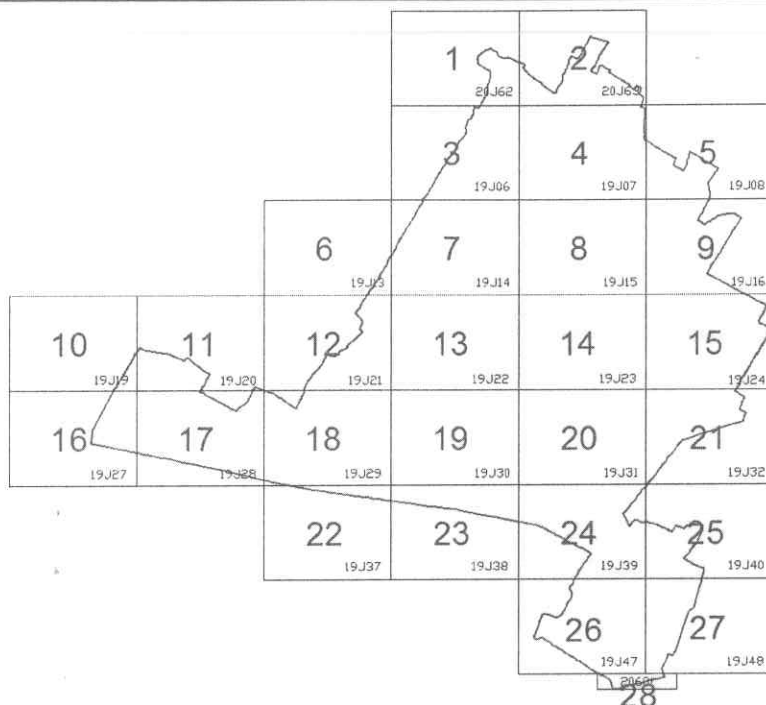


Comune di Campi Bisenzio

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



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON:

- Variante n.3 - adottata con delib.C.C. n. 72 del 19.07.2007 - approvata con delib. C.C. n. 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggie" - adottato con delib. C.C. n. 201 del 22.12.2009 - approvato con delib. C.C. n. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con delib. C.C. n. 99 del 23.09.2010 - approvata con delib. C.C. n. 11 del 13.01.2011;
- Variante per PMU area di proprietà comunale a San Piero a Ponti - adottata con delib. C.C. n. 82 del 28.04.2011 - approvata con delib. C.C. n. 9 del 31.01.2012;
- Variante al RUC inerente alla revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - adottata con delib. C.C. n. 28 del 10.02.2012 - approvata con delib. C.C. n. 148 del 03.10.2012
- Variante al Ruc per integrazione della scheda 4.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con Delib. C.C. n. 14 del 25.2.2014 approvata con Delib. C.C. n. 118 del 10.07.2014
- Variante alle NTA del RUC: modifica dell'articolato senza variazione del contenuto sostanziale della normativa (art. 160) adottata con Delib. C.C. n. 182 del 16.12.2014 e efficace dal 01.04.2015.
- Variante alle NTA del RUC: modifica dell'articolo 116 "Zone residenziali da consolidare" (zona B), commi 4 ed 8. La Variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 03 marzo 2015. E' efficace dal 03.06.2015.
- Variante alle N.T.A. del RUC. Recepimento ed applicazione dei parametri e delle definizioni tecniche di cui al D.P.G.R. 11 novembre 2103 n. 64/R; aggiornamento dei riferimenti alle norme regionali per il governo del territorio; correzioni agli articoli 41, 44, 47, 84, 85, 138. La variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 194 del 30.11.2015. E' efficace dal giorno 27.01.2016.

Responsabile del Procedimento:
Arch. Letizia Nieri

Progettista:
Arch. Letizia Nieri

Data
Gennaio 2016

Adozione: Delibera C.C. n. 108 del 30/06/2015

Approvazione: Delibera C.C. n. 194 del 30/11/2015

- b) edifici ad un piano, altezza massima 4,5 mt ad esclusione delle pensiline che potranno raggiungere un'altezza Hmax di 6,50 mt, con distanza dai confini di 5,00 mt;
 - c) i volumi esistenti e/o da realizzare sono da considerare come volumi a destinazione commerciale (per le attività integrative previste dalla Legge e dal Regolamento Regionale sopra citati), con una superficie utile di vendita non inferiore a mq 25 e non superiore a mq 250;
 - d) i volumi destinati alla manutenzione degli autoveicoli (officina meccanica, autolavaggio, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione ecc.) sono da intendersi quali volumi artigianali;
 - e) i volumi edilizi per le strutture di servizio alle biciclette, cui all'art. 94, devono intendersi aggiuntivi;
 - f) i servizi igienici per gli utenti sono da considerare in deroga alla superficie coperta;
 - g) la progettazione degli annessi agli impianti accessibili all'utenza (servizi igienici, spazi di vendita ecc.) dovrà tenere conto delle vigenti norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Ai fini della localizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti:
- in aggiunta alle aree già previste nella cartografia 1:2.000 potranno essere previste ulteriori aree, con apposite varianti al presente Regolamento urbanistico, senza che ciò richieda la preventiva modifica del piano strutturale.
4. I nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti:
- a) non devono essere in contrasto con le risorse ambientali, con i rischi di inquinamento delle falde acquifere, con le invarianti strutturali del PTC e dello statuto dei luoghi;
 - b) devono avere aree di servizio contornate da alberature di alto fusto;
 - c) devono essere conformi, ai fini della sicurezza stradale, alle vigenti norme e prescrizioni previste dal Codice della Strada (art. 24 del d.lgs. 30.4.1992 n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione (artt. 46, 60, 61, 62 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495).

Capo III - Disciplina delle aree inedificabili

Art. 102 Aree sottoposte a totale inedificabilità

1. Sono le aree indicate nelle tavole grafiche per le quali è prevista la completa inedificabilità, salvo quanto definito dalle specifiche leggi di riferimento.
2. Esse sono:
 - a) **Le aree lungo tutti i corsi idrici**, esistenti e di progetto, sia quelli compresi nell'elenco delle "acque pubbliche" di cui al R.D. 25 luglio 1904, n. 523 ed al R.D. 8 maggio 1904, n. 368 sia nell'elenco di cui alla D.C.R. n. 12/2000.

Tali aree corrispondono allo spazio comprendente il corso idrico e le due fasce della larghezza di ml 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In esse si applicano le disposizioni dei provvedimenti statali o regionali.

Le strutture precarie ricadenti in dette aree, quando non legittimate, devono essere rimosse. Sugli edifici ivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della modalità esecutive della demolizione e fedele ricostruzione. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

Per i corsi idrici evidenziati nella cartografia 1:2.000 sono vietate tombature, modifiche morfologiche e della vegetazione ripariale se non per motivazioni di carattere idraulico e con il consenso degli Enti preposti alla tutela.

- b) **Le aree in fascia di rispetto cimiteriale**, per una distanza minima di ml 50 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

All'interno di tali aree è vietato ogni tipo di nuova costruzione, ad eccezione delle strutture per la vendita di fiori, la lavorazione di marmi e di altro materiale strettamente funzionale all'attività cimiteriale.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che il nuovo edificio sia arretrato al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

Tutte le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, quale che sia la loro destinazione urbanistica ed ivi comprese quelle di pertinenza di edifici esistenti, devono essere caratterizzate da forte presenza vegetazionale ed essere mantenute con il decoro ed il rispetto dovuti alla funzione cimiteriale.

- c) **Le aree intorno ai pozzi**, costituenti la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto di cui all'art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 15.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni per un raggio di ml 10 dal punto di captazione. Essa è sottoposta a vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche di tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità della rete idrica.

Per gli edifici esistenti all'interno di tale zona sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che il nuovo edificio sia ricostruito al di fuori della zona di tutela assoluta. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Essa è sottoposta a vincoli necessari a tutelare qualitati-

vamente e quantitativamente la risorsa idrica captata così come indicati all'art. 94 del d.lgs. 15/2006.

- d) **Le aree intorno agli impianti con rischio di incidente rilevante** di cui al d.lgs. 334/1999, alla L.R. 30/2000 ed alle altre norme statali e regionali vigenti in materia, le quali non sono indicate negli elaborati grafici del presente RUC, ma che saranno individuate e definite, in caso di necessità, come di seguito disposto.

Dette aree sono inedificabili, o con specifiche limitazioni all'edificabilità, nei limiti che saranno di volta in volta definiti dalle strutture pubbliche preposte alla sorveglianza in base alle connesse verifiche tecniche, con particolare riferimento a quelle di cui al D.M. 9 maggio 2001 (Elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" RIR). In ogni caso, ove l'elaborato tecnico RIR preveda la categoria territoriale "F", di cui all'Allegato al D.M. 9 maggio 2001, non sono ammessi manufatti o strutture edilizie in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone. Possono essere ammesse pertinenze delle abitazioni esistenti che non comportino incremento della presenza di persone.

- e) **Le aree adiacenti la viabilità**, costituenti le fasce di rispetto riportate nelle tavole in scala 1:2.000 del Regolamento urbanistico.

All'interno di tali fasce è vietato ogni tipo di nuova costruzione, anche a carattere precario, fatte salve le strutture necessarie alla funzionalità della viabilità.

Le fasce di rispetto lungo le Autostrade hanno una profondità:

- da ml 30 a ml 60 nei tratti compresi all'interno del perimetro delle aree previste come edificabili di cui all'art. 40 bis;
- di ml 60 nei tratti ricadenti nelle sottozone E ed F.

Sugli edifici ivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi tipo di addizione funzionale nella parte prospiciente il fronte stradale. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che l'edificio sia ricostruito al di fuori della fascia di rispetto stradale. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

Sono fatte salve le eventuali deroghe concesse dall'Ente competente.

- f) **Le aree adiacenti le linee ferroviarie esistenti e di progetto**, per una distanza di ml 30 dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna.

In dette aree, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ivi compresi quelli a carattere precario. Sugli edifici ivi esistenti sono pertanto ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi tipo di addizione funzionale e della modalità esecutiva della demolizione e fedele ricostruzione. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che l'edificio sia ricostruito al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

Sono fatte salve le eventuali deroghe concesse dall'Ente competente.

- g) **Le aree adiacenti agli elettrodotti, metanodotti e oleodotti** di cui al precedente Art. 100, su cui gravano vincoli di inedificabilità derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali o da disposizioni regolamentari riguardanti tali infrastrutture.
3. In tutte le aree, salvo quanto definito ai commi precedenti, sottoposte alla completa inedificabilità si possono realizzare percorsi per accedere ai fondi interclusi e agli edifici esistenti. In dette aree potranno essere realizzati: parcheggi pubblici e privati a condizione che gli stalli di sosta siano realizzati con pavimentazione filtrante e siano alberati con essenze di alto fusto.
 4. Sono consentiti inoltre: viabilità pubblica, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde pubblico e/o privato.
 5. Le suddette opere, lungo i corsi idrici, non devono ostacolare il normale deflusso delle acque.
 6. Per strade e ferrovie tali opere dovranno ottenere il preventivo nulla osta dell'Ente di competenza.
 7. Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a totale inedificabilità, anche costituiti dal solo piano terra, in aree prive di capacità edificatoria, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora consentita, è possibile adottare soluzioni con incrementi volumetrici, nel caso in cui non siano impediti da specifiche norme di legge. Tali volumi devono essere finalizzati all'adeguamento igienico funzionale (art. 56 comma 2 e 3) nei limiti del 10% della volumetria esistente; per gli stessi edifici è possibile, anche contestualmente, incrementare la volumetria esistente nell'ambito del premio edificatorio da assoggettare alla certificazione ambientale. Gli ampliamenti di cui sopra non possono portare all'incremento della superficie coperta esistente con nuovi corpi edilizi.
 8. Inoltre essi possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con incremento delle unità immobiliari e modifica della destinazione d'uso, compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
 9. Le suddette opere dovranno ottenere il preventivo Nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.
 10. Le aree di rispetto di cui al presente articolo possono essere espropriate dagli Enti di competenza.
 11. Fatti salvi i casi particolari previsti dalle presenti norme, le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili ma conservano la destinazione urbanistica indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico. Esse, qualora la zona ricorrente risulti edificabile, producono però una potenzialità edificatoria ridotta ad un decimo di quella nominale e gli indici U_f , U_t e R_c si applicano alla loro superficie congiuntamente al coefficiente correttivo 0,10. La potenzialità edificatoria che ne risulta è utilizzabile solo sulla porzione dello stesso lotto esterna alla fascia di rispetto, la quale può invece essere considerata per quanto attiene i rapporti di permeabilità, gli spazi

per parcheggi, le distanze dai confini e le altre verifiche di carattere edilizio prescritte dalle presenti norme.