



COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

**10° VARIANTE ANTICIPATRICE DEL
3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
MODIFICA AD ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
VIGENTE**

Articoli modificati:

articolo n. 9bis: Norme tecnologiche e caratteristiche dei locali.

articolo n. 21: Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari previste all'articolo n. 2 comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2007 e di cui all'articolo n. 41, comma 5°, 7° e 8° della L.R. n. 1/2005.

articolo n. 26: Zone Omogenee "A": Centri e Nuclei storici.

articolo n. 27: Zone Omogenee "B": di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale.

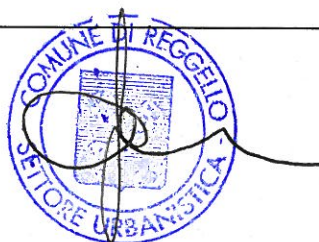
articolo n. 28: Zone Omogenee "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale.

articolo n. 31: Zone omogenee "E" extraurbane (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).

articolo n. 40: Sottozona "E9"- Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti.

articolo n. 42: Aree boscate.

Relazione Generale



Relazione Generale

La Variante in questione nasce dall'esigenza di modificare e/o aggiornare alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, in rispondenza alle necessità che si sono determinate durante la gestione del Regolamento Urbanistico da parte dell'Ufficio Tecnico.

Le istruttorie effettuate su Piani e Progetti presentati in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, hanno evidenziato la necessità di apportare modifiche ad alcuni articoli delle N.T.A. e in particolare:

Articolo n. 9bis: Norme tecnologiche e caratteristiche dei locali.

Le modifiche riguardano un chiarimento nella determinazione dell'altezza massima del fabbricato, specifica che si è resa necessaria per evitare interpretazioni ambigue che, avrebbero potuto determinare di fatto, altezze ai fabbricati maggiori di quanto ammesso, instaurando così un potere derogatorio che le Norme non devono consentire.

Articolo n. 21 - Disciplina per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari previste all'articolo n° 2 comma 1° del Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n° 1/2005 approvato con D.P.G.R. n° 5/R/2007 e di cui all'articolo n° 41, comma 5°, 7° e 8° della L.R. n° 1/2005.

La modifica comprende la nuova riscrittura quasi completa dell'articolo, adeguandolo a quanto previsto dalle modifiche ed integrazioni subite dalla L.R. n. 1/2005 e dal Regolamento di Attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2007.

Articolo n. 26: Zone Omogenee "A": Centri e Nuclei storici.

Le modifiche riguardano il comma 3° in cui si precisa che eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso di garage, qualora queste comportino un aumento del carico urbanistico, per essere accolte dovranno verificare e dimostrare l'esistenza degli standard urbanistici di cui al Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'interno dell'U.T.O.E. di appartenenza del centro storico.

Articolo n. 27: Zone Omogenee "B": di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale.

Le modifiche riguardano:

- *Il comma 2° in cui si precisa che eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso di garage, queste per essere accolte dovranno dimostrare il mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non sarà comunque consentito il cambio di destinazione dei garage edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.*
- *Il comma 5°, in cui si precisa che nella "Zona Omogenea B di saturazione", in deroga ai parametri urbanistici, è ammesso il rialzamento degli edifici, al fine di allinearsi ai fabbricati continui, purché tale intervento venga realizzato in aderenza ad entrambi i fabbricati e l'altezza massima si uniformi alla quota dell'edificio più basso.*

Articolo n. 28: Zone Omogenee "C": di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale.

Le modifiche riguardano:

- *Il comma 3° in cui si precisa che eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso di garage, queste per essere accolte dovranno dimostrare il mantenimento dei requisiti di cui alla L. 122/89. Non sarà comunque consentito il cambio di destinazione dei garage edificati ai sensi della predetta L. 122/89, in deroga ai parametri urbanistici.*

Tutto ciò al fine di rendere omogenea tale Norma con quella della "Zona Omogenea B di saturazione".

Articolo n. 31: Zone omogenee "E" extraurbane (disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane).

Le integrazioni riguardano:

- l'aggiunta al comma n. 2 di alcune precisazioni riguardanti il recupero di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale, in quanto qualora tale cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, questo può essere ammesso purché si verifichi e dimostri che tale aumento è all'interno del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di appartenenza;
- l'aggiunta del comma n. 4bis, allo scopo di precisare il limite per la realizzazione di porticati e logge, mancando per detta Zona il parametro massimo del rapporto di copertura;
- l'aggiunta del comma 7° riguardante i "Rifugi per squadre di caccia" resi necessari per regolamentare questa attrezzatura che attualmente ha anche un fine di interesse pubblico, in quanto permette di tenere sotto controllo la popolazione soprattutto di cinghiali e caprioli.

Articolo n. 40: Sottozona "E9"- Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione.

Le modifiche riguardano l'aggiunta in tali zone della lavorazione e commercializzazione anche di materiali provenienti da cantieri edili, sia che si tratti di rocce e terre di scavo, o di materiali sterili risultanti da demolizioni.

In effetti tali aree appaiono le più adeguate per essere utilizzate temporaneamente a tale scopo, ritenendo che le zone artigianali ed industriali in cui potrebbero insediarsi tali attività, ancorché sottoutilizzate, non hanno pari caratteristiche per essere utilizzate a tali destinazioni d'uso.

Articolo n. 42. Aree boscate.

Le modifiche riguardano:

la definizione vera e propria delle Aree Boscate che si adegua a quanto previsto dall'articolo n. 3 della specifica Legge Forestale della Toscana n. 39 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo n. 2 del relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.G.R. n. 48/2003.

Pertanto è intendimento dell'Amministrazione Comunale di redigere la 10° Variante anticipatrice del 3° Regolamento Urbanistico, allo scopo di modificare alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Variante in oggetto riveste un interesse particolare da parte dell'Amministrazione Comunale, vista la necessità e l'urgenza di definire, modificare, chiarire e/o integrare in tempi brevi alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, a seguito delle verifiche effettuate nel corso della gestione del Piano da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre detta Variante non altera né modifica quanto già ammesso e previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, ma apporta modeste modifiche alla Normativa Tecnica di Attuazione, quindi né rettifica né altera le previsioni in fase di realizzazione ed è conforme a quanto ammesso dal Piano Strutturale vigente.

