



COMUNE DI REGGELLO
Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE ANTICIPATRICE DEL PIANO OPERATIVO EX ART. 19 L.R. 65/2014
E SS.MM.II. PROPOSTA DALLE SOCC. “GUCCI IMMOBILARE LECCIO SRL.”,
“TRAMOR SRL.”, “LECCIO SRL.” E “SAMMEZZANO OUTLET SRL.”
FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI
VENDITA (G.S.V.), DENOMINATA “THE MALL FIRENZE”, PER
AGGREGAZIONE DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI DI LORO PROPRIETA’,
ESISTENTI PRESSO IL POLO DELLA MODA IN FRAZIONE LECCIO

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

2

STATO VIGENTE

COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 25 – DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ED AREE

1. Ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, il territorio comunale è diviso nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F, e nelle sottozone di seguito elencate.
2. Per esse e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli seguenti.

3. ELENCO DELLE ZONE E SOTTOZONE:

Zone A: Centri e nuclei storici.

Zone B: di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale, divise nelle sottozone:

- B0 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 0,5 - Rc 25% - Hmax 7,00
- B1 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 1,0 - Rc 40% - Hmax 7,00
- B2 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 1,5 - Rc 40% - Hmax 9,00
- B2b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 1,5 - Rc 40% - Hmax 7,00
- B3 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 2,0 - Rc 45% - Hmax 10,50
- B3b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 2,0 - Rc 45% - Hmax 9,00
- B4 - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 2,5 - Rc 50% - Hmax 10,50
- B4b - Nelle quali si prevedono interventi diretti su edifici ed aree esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
If 2,5 - Rc 50% - Hmax 9,00
- B5 - Aree di saturazione residenziale costituite da ex P.E.E.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentito anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.

Zone C: di completamento urbano ad uso prevalentemente residenziale, i parametri vengono prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

Zone PRU: di recupero urbano. Vi si prevede la ristrutturazione urbanistica secondo i parametri prescritti per ciascuna zona nelle presenti norme e negli elaborati del R.U..

Zone D: Industriali ed artigianali, divise nelle sottozone:

- D1 - Aree di saturazione o completamento edilizio, vi sono consentiti ampliamenti funzionali; delle aree D1 fanno parte le D1S – sottozone speciali disciplinate da apposita scheda normativa;

- D2 - Aree destinate alla nuova edificazione;
- D3 - Costituite da ex P.I.P. o ex lottizzazioni, con possibilità di completamento fino alla concorrenza degli indici urbanistici ammessi dal piano particolareggiato. Vi è consentita anche la ristrutturazione urbanistica dell'insediamento.
- D4 - costituite da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

Zone E: Territorio aperto, divise nelle sottozone:

- E1 - Sottozona: Area montana;
- E2 - Sottozona: Riserva biogenetica di Vallombrosa;
- E3 - Sottozona: Foresta di Sant'Antonio;
- E4 - Sottozona agricola produttiva pedemontana;
- E5 - Sottozona agricola produttiva collinare;
- E6 - Sottozona: Parco delle "balze o dei calanchi";
- E7 - Sottozona agricola di pianura;
- E8 - Sottozona: Aree di escavazione;
- E9 - Sottozona: Aree per la prima lavorazione del materiale di escavazione.

Si individuano altresì:

- A.N.P.I.L. - Foresta di Sant'Antonio;
- A.N.P.I.L. - Parco delle Balze;
- Aree di recupero e restauro ambientale;
- Aree di protezione paesistica, storico, ambientale e archeologica;
- Aree boscate.

Zone F: Attrezzature di interesse generale, divise nelle sottozone:

- F1 - Sottozona: parchi pubblici e attrezzature sportive. All'interno di essa è possibile ristrutturare e/o ampliare edifici esistenti o costruire ex novo edifici attinenti la specifica destinazione secondo indici funzionali.
- F2 - Sottozona: attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale.
- F3 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi esistenti.
- F4 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi e campeggi di progetto.

Zone G: Servizi e attrezzature di interesse pubblico per le aree di insediamento, divise nelle sottozone:

- G1 - Sottozona: verde attrezzato e sportivo per le Aree di Insediamento.
- G2 - Sottozona: attrezzature e servizi di interesse pubblico per le Aree di Insediamento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.

Zone a verde privato: Vi si prevede la conservazione e valorizzazione del verde adiacente agli edifici esistenti o di progetto.

Zone da assoggettare a piano di recupero: Sono aree caratterizzate da fenomeni di degrado, abbandono, sottoutilizzazione, nelle quali è possibile intervenire attraverso preventivi Piani di Recupero unitari.

Aree speciali: Di pertinenza di edifici di particolare valore architettonico storico e culturale.

Aree di rispetto cimiteriale.

4. Le aree da destinare alla localizzazione delle medie e/o grandi strutture di vendita sono individuate nel R.U. nelle seguenti tavole:

TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: “AREA INDUSTRIALE”;

TAV. 17.1 – AREA DI INSEDIAMENTO MATASSINO: EX “AREA INDUSTRIALE LEONE”.

Inoltre gli insediamenti commerciali costituiti dagli esercizi di vicinato e dalla media distribuzione, in linea di massima, sono ammessi e compatibili con tutte le zonizzazioni del R.U., sempreché non siano espressamente vietati dalle specifiche norme e sempreché si disponga di volumetrie idonee esistenti o si disponga di volumetrie da costruire.

In particolare, si precisa che, per gli esercizi di vicinato:

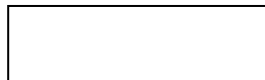
- i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche ad esclusione delle carreggiate stradali;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita nelle zone C-D-E-F, mentre vengono ridotti fino a zero nelle zone A e B, in quanto in dette zone ricorrono gli elementi previsti per tale riduzione essendo caratterizzate da traffico limitato o escluso e l'utenza provenendo quasi esclusivamente dal vicinato ha prevalente carattere pedonale.

Per quanto riguarda le medie e/o grandi strutture di vendita per gli standards dei parcheggi si intendono integralmente recepite le direttive di cui alla D. del C.R. n. 137 del 25 Maggio 1999 così come modificata dalla deliberazione D. del C.R. n. 243 del 26 Luglio 1999.

OMISSIS

Art. 30 - ZONE OMOGENEE "D": PRODUTTIVE

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Sono le parti del territorio destinate ad impianti, attrezzature ed edifici per le attività produttive e commerciali. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione alle caratteristiche ambientali ed ai tipi di intervento ammessi:

Sottozona D1 - costituita da aree di saturazione o completamento edilizio;

di cui fanno parte le sottozone D1S – zone speciali disciplinate con propria scheda normativa

Sottozona D2 - costituita da aree di nuova edificazione;

Sottozona D3 - costituita da aree oggetto di piani particolareggiati di attuazione del vecchio strumento urbanistico, piani di lottizzazioni, piani per gli insediamenti produttivi; all'interno della sottozona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali edilizie non realizzate.

Sottozona D4 - costituita da aree oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del vecchio Strumento Urbanistico a carattere prevalentemente terziario e commerciale in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

2. La generalità delle sottozone D1 è individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

3. Destinazioni d'uso:

Per le sottozone D2 di nuova edificazione oggetto di Piani Attuativo sono individuate le seguenti destinazioni d'uso, specificate nelle singole **schede normative** di progetto:

a) a carattere prevalentemente industriali e artigianali. All'interno di esse sono ammesse attività industriali, artigianali anche di servizio, magazzini o depositi anche all'aperto, commercio all'ingrosso, residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ogni lotto di superficie coperta di mq. 800.

E' ammessa altresì la presenza di attività terziarie, commerciali al dettaglio e/o per la media distribuzione e pubblici esercizi in misura non superiore al 45% della S.U. dell'intervento.

b) a carattere prevalentemente terziarie e commerciali. All'interno di esse sono ammesse attività di commercio al dettaglio e/o media distribuzione, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, artigianato di servizio compatibile con la residenza. E' ammessa altresì la presenza di attività artigianali e industriali, purché non inquinanti in misura non superiore al 30% della S.U. dell'intervento così come di residenze di servizio o custodia nella misura di cui al punto a).

Nelle sottozone D1 sature e nelle sottozone D3, salvo norme specifiche per ciascuna delle aree di intervento, sono consentite indifferentemente le destinazioni di cui alle precedenti lettere a) e b), così come residenze pertinenziali di servizio o custodia, in misura non superiore ad una abitazione di mq. 110 per ciascuna azienda; è obbligatorio il Convenzionamento ogni qual volta si recuperi o realizzi volumetrie oltre i **1.500 mc.**; i mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalla L.R. n. 1/2005."

Per le sottozone D4 a carattere prevalentemente terziario e commerciale sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare. All'interno di esse sono ammesse attività di artigianato purché connesse alle attività commerciali svolte nell'ambito del comparto, magazzini e depositi delle attività stesse, uffici e studi professionali, pubblici esercizi, servizi pubblici, così come residenze di servizio o custodia in misura non superiore a due abitazioni di mq 110,00 per ciascuna azienda.

4. Disposizioni comuni alle sottozone:

Per la grande distribuzione gli interventi edilizi dovranno rispettare i limiti e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Anche in deroga ai parametri urbanistici di zona è consentita:

- la realizzazione di locali tecnologici (quali centrale termica, autoclave, impianto di depurazione, cabina elettrica), che costituiscano pertinenza dell'edificio principale, e siano architettonicamente armonizzati con esso;
- la realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 2,40 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- la realizzazione, per le strutture commerciali, terziarie e direzionali, di parcheggi pertinenziali interrati anche su più livelli;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano funzione esclusivamente di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 3,50 e la pertinenzialità sia garantita con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari;
- nell'altezza massima non sarà considerata l'altezza di attrezzature tecniche;
- la realizzazione di depositi pertinenziali a strutture commerciali non costituisce superficie utile lorda, a condizione che non ecceda il 50% della superficie di vendita e che la pertinenzialità sia garantita da atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari.
- la distanza minima degli edifici dal filo retro-marcia piede non dovrà essere inferiore a m. 8 (sono escluse portinerie e guardiole). La distanza minima dai confini laterali e tergal del lotto di pertinenza non dovrà essere inferiore a m. 10. Per i lotti inferiori a mq. 5.000 la distanza delle costruzioni dai confini del lotto è ridotta da ml. 10,00 a ml. 5,00.

OMISSIS

11. Disposizioni specifiche per le sottozone D4

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia recente, oggetto di Piani Particolareggiati di Attuazione del precedente Strumento Urbanistico (in parte in iter); all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti o quelli specificatamente assegnati dalle successive specifiche relative alle singole aree di intervento e in cui sono ammessi insediamenti commerciali relativi alla grande distribuzione commerciale non alimentare.

Le aree di intervento sono individuate nelle tavole del R.U. con apposita simbologia e perimetrazione e costituiscono Comparto Unitario di Intervento: l'attuazione edilizia dovrà avvenire previa approvazione in Consiglio Comunale di Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Si individua la seguente area di intervento:

TAV. 13.2 – AREA DI INSEDIAMENTO LECCIO: INSEDIAMENTO COMMERCIALE – SETTORE MODA PIANO ATTUATIVO APPROVATO

12. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in zone D1, D2 e D3, si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.

La fattibilità geologico-tecnica dei suddetti interventi è direttamente deducibile dalle relative schede e tavole contenute nella "Relazione Geologica" di supporto al "Regolamento Urbanistico" cui si rimanda e che diviene parte integrante delle suddette previsioni urbanistiche.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

OMISSIS