



COMUNE DI CERTALDO
(Provincia di Firenze)

Settore Gestione e Assetto del Territorio
Urbanistica e Ambiente

VARIANTI DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE
(comma 2 dell'art. 40 della Lr. 16 gennaio 1995, n° 5)

luglio 2002



COMUNE DI CERTALDO
Provincia di Firenze

VARIANTI DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE
(comma 2 dell'art. 40 della Lr. 16 gennaio 1995, n° 5)

Le varianti di cui alla presente relazione hanno carattere meramente gestionale, non incidono minimamente sulla struttura dello strumento urbanistico vigente, né interessano previsioni, trasformazioni di zona, aumenti di carico urbanistico, effetti ambientali. Queste varianti non presentano inoltre alcuna conseguenza di assetto territoriale che possa costituire modifica del quadro previsionale/normativo vigente per quanto riguarda le attività in corso di formazione del piano strutturale.

Le varianti possono essere raggruppate per contenuti, ubicazioni territoriali, procedure.

per contenuti

Si individuano tre gruppi principali di varianti: di ordine normativo il primo (tra cui le varianti delle schede 1 e 2), di dotazioni di servizi il secondo (varianti 3,4,5, 6 e 7), di modifiche dei perimetri (varianti 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

per ubicazione territoriale

Un gruppo di varianti interessa l'ambito territoriale meridionale del capoluogo, tra l'Agliena, la località Calcinaia (Sciano) e il Bassetto; un secondo gruppo ricade nell'ambito settentrionale del capoluogo, tra La Canonica e la zona industriale di Montebello.

per procedure

L'articolo 40 della legge regionale 5 del 1995 stabilisce due distinti iter per l'approvazione delle varianti al piano vigente fino all'approvazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico: quello soggiacente alle disposizioni di cui al comma due dell'articolo e quelli di cui ai commi da otto a venti.

Fanno parte del primo iter le varianti di cui alla presente relazione.

1) DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Lr. 5/1996, art. 40, comma 2, lettera f), 3° alinea

Variante 1

Lotto da DO a 4B2 in via del Ponte Vecchio (art. 14, NTA del PRG vigente)

La modifica normativa riguardante il lotto anticipa parte del riassetto complessivo dell'ambito territoriale meridionale del capoluogo che sarà oggetto del regolamento urbanistico. Viene rimosso uno stato di degrado e si migliora lo spazio urbano lungo l'Agliena.

Siamo in presenza di un lotto intercluso, classificato D0, interno a zona di saturazione B, sottozona B2, lungo la via del Ponte Vecchio, affacciato sulle aree verdi di margine all'Agliena. L'edificio presente nel lotto risulta in contrasto per funzioni - vi si svolge attività produttiva - e per caratteristiche tipo-morfologiche rispetto al circostante tessuto di palazzine residenziali a due piani.

La variante, consistente nel cambio di denominazione da D0 a 4B2, deve intendersi mera modifica di categoria di intervento e, come tale, appartiene al caso di cui al terzo alinea della lettera f) del secondo comma dell'articolo 40 della Lr. 5/1995.

Difatti, le zone D0 ricadono in ambiti di interesse storico e ambientale e vi sono ammesse categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia D2. In esse, mediante piano di recupero, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e la categoria d'intervento della ristrutturazione urbanistica. Le zone 4B2 sono parimenti assimilate a zone di recupero, nelle quali si opera mediante piano di recupero.

Le zone D0 e le zone 4B2 fanno parte della disciplina del patrimonio edilizio esistente, di cui alla Lr. 59/1980.

Il cambio di denominazione costituisce variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente; è soggetto alle disposizioni dei commi da 3 a 7 della Lr. 5/1995: art. 40, comma 2, lettera f), 3° alinea.

E' tuttavia opportuno modificare, per il lotto in questione, parte della norma stabilita dalle vigenti NTA per le zone 4B2, prescrivendo:

- la destinazione d'uso esclusivamente residenziale
- l'adeguamento della sostituzione edilizia alle caratteristiche tipologiche e morfologiche del contiguo contesto urbano
- l'assoggettamento dell'intervento di sostituzione ad approvazione di piano di recupero
- l'ammissibilità delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa dell'approvazione del piano di recupero.

Sul lato destro, guardando dalla via del Ponte Vecchio, il lotto è da lasciare libero da manufatti di qualsiasi entità, in modo da assicurare un cannocchiale visivo verso il retrostante Certaldo Alto.

Variante 2

Lotto da D1 a 4B2 in via Fiorentina, località Calcinaia, Sciano (artt. 14, NTA del PRG vigente)

Anche questo cambio di classificazione del lotto, da D1 a 4B2, costituisca variante soggetta alle disposizioni di cui ai commi da 3 a 7 dell'art. 40 della Lr. 5/1996.

Siamo in presenza di un lotto intercluso, in zona B2, che presenta condizioni di degrado, per funzioni - nel lotto si svolge un'attività produttiva -, per stato fisico dei manufatti e per difformità tipo-morfologica dal contesto residenziale.

La rimozione delle condizioni di degrado richiede un intervento di recupero: il lotto pertanto viene individuato come area di recupero, similmente alle zone 4.B2 disciplinate dalle NTA del piano vigente (aree assimilate a zone di recupero).

Vi è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla completa sostituzione di pari volume; l'intervento è soggetto ad approvazione di piano di recupero.

Il cambio di classificazione costituisce variante di cui alla Lr. 59/1980; pertanto è soggetto alle disposizioni dei commi da 3 a 7 della Lr. 5/1995: art. 40, comma 2, lettera f), 3° alinea.

La norma specifica per questo lotto prescrive:

- la destinazione d'uso esclusivamente residenziale
- la completa sostituzione di pari volume dei manufatti esistenti
- l'adeguamento della sostituzione edilizia alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici residenziali contigui
- l'assoggettamento dell'intervento di sostituzione ad approvazione di piano di recupero
- l'ammissibilità delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa dell'approvazione del piano di recupero.

L'edificazione deve essere concentrata sul lato sinistro del lotto, guardando da via Fiorentina, non occupando con qualsiasi tipo di manufatto la metà di destra del terreno, che deve essere sistemata a giardino, in modo da assicurare la continuità delle aree verdi dalla sovrastante collina fino alla strada.

2) PARCHEGGI E PISTA CICLABILE

Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera a)

Varianti 3 e 4

Parcheggio servizio del cimitero (art. 57, NTA del vigente PRG)

Si utilizza parte della zona OMI.1 (verde pubblico non attrezzato esistente) fronteggiante il cimitero, a parcheggio di servizio del cimitero stesso, attualmente dotato unicamente di una piccola area di sosta, del tutto insufficiente.

La variante è soggetta alle disposizioni dei commi da 3 a 7 della Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera a).

Un secondo parcheggio è ubicato sul retro del cimitero, su area attualmente in condizioni di degrado.

Il parcheggio dà accesso diretto al cimitero, senza attraversamenti di strade; si collega inoltre alle aree di parcheggio dei vicini edifici a usi socio - sanitario e culturale, da considerarsi nell'obiettivo del recupero complessivo di una zona di notevole interesse sociale e urbanistico.

Anche questa variante è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 40, comma 2, lettera a), in quanto incrementa la dotazione di standard urbanistici.

Il recupero della vicina piazza dei macelli e delle aree circostanti costituirà intervento di progettazione.

Il riordino delle previsioni lungo via Fiorentina del PRG vigente, che potrà prevedere ulteriori spazi di parcheggio nella zona meridionale dell'abitato, sarà invece oggetto della nuova strumentazione urbanistica: piano strutturale e regolamento urbanistico.

Variante 5

Parcheggio urbano, via Leonardo da Vinci (art. 57, NTA del PRG vigente)

In un'area urbana priva di un numero sufficiente di parcheggi, si amplia il parcheggio esistente in via Leonardo da Vinci, adiacente a un'area di giardino, classificato dal PRG vigente, mediante una riduzione dell'area.

Trattandosi di incremento di standard di parcheggio pubblico, la variante risulta soggetta alle disposizioni di cui alla Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera a).

Variante 6

Parcheggio extraurbano, via Fiorentina (art. 57, NTA del PRG vigente)

Alla consistente presenza residenziale e produttiva lungo via Fiorentina non corrisponde una presenza di parcheggi pubblici.

Si prevede un'area di parcheggio lungo la strada stessa.

La variante, come le altre consistenti in un incremento di standard urbanistici, è soggetta alle disposizioni di cui alla Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera a).

Variante 7

pista ciclabile di viale Matteotti (art. 66, NTA del vigente PRG)

In considerazione del fatto che l'Amministrazione comunale intende realizzare una pista ciclabile lungo viale Giacomo Matteotti, si individua il relativo tracciato ordinatore sugli elaborati grafici di piano.

La variante è soggetta alle disposizioni di cui alla Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera a).

3) RETTIFICHE DI PERIMETRAZIONE DI ZONA

Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera d)

Variante 8

Parcheggio di via Emilia Romagna (art. 57, NTA del PRG vigente)

La zona L1 di parcheggio prevista dal piano vigente lungo via Emilia Romagna, per l'estensione lineare di m. 130,00 e la profondità di m. 10,00, riduce notevolmente le possibilità di utilizzazione della retrostante zona produttiva 4D2, della profondità media di m. 25,00.

Con la variante si prevede di disporre il parcheggio, ferma restandone la superficie, perpendicolare a via Emilia Romagna, come risulta dal grafico. Si ottiene evidentemente un migliore utilizzo dell'area fondiaria; inoltre, il parcheggio, così modificato, può servire l'adiacente zona D1 con la quale confina nella nuova posizione e dà luogo a una piazzetta terminale, più funzionale della lunga area di sosta in margine alla strada.

La modifica dei perimetri delle zone, senza mutamenti di volumi e di superfici, costituisce variante di cui alla lettera d) del comma 2 della Lr. 5/1995, soggetta alle disposizioni di cui ai commi da 3 a 7 di detto articolo.

Variante 9

Zona D6 in località Avanello (art. 23 bis, NTA del PRG vigente)

Al fine di realizzare un accesso razionale al complesso produttivo esistente, in sostituzione di quello esistente, disagiato e pericoloso, con la presente variante si modifica in misura insignificante, per la superficie di circa mq. 380 circa, il perimetro della zona D6, di cui all'art. 23 bis delle NTA del PRG vigente, corrispondenti ad aree di pertinenza di attività produttive, da riservare, per norma, ad esigenze di sosta e parcheggio.

Per assicurare che la superficie in questione venga effettivamente utilizzata per formazione di accesso carraio, senza dar luogo ad alcun incremento di volume o di superficie utile, presenti o ammessi in zona dal PRG vigente, la variante viene accompagnata da una modifica dell'art. 23 bis, con la quale si vieta la realizzazione di volumi tecnici nell'area risultante dalla rettifica di perimetro.

La variante è soggetta alle disposizioni di cui alla Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera d).

Variante 10

Sottozona 2D4 in località Bassetto (art. 22, NTA del PRG vigente)

In un ambito territoriale caratterizzato da un'intensa presenza di edifici industriali e artigianali, l'occupazione di suolo da parte degli immobili limita le aree di servizio necessarie per le attività produttive.

Con la presente variante si opera la seguente modifica di perimetro di zona:

- modifica di perimetro della sottozona 2D4 (di espansione produttiva - commerciale, indicata dal PRG vigente, in modo da includere la fascia di rispetto ferroviario, della superficie di mq. 4.850 circa. Per assicurare che detta superficie venga utilizzata esclusivamente come area di servizio, senza dar luogo a incrementi di volume o di superficie utile prescritti dalle NTA del PRG vigente, la variante viene accompagnata da un'integrazione dell'art. 22 delle NTA stesse, con la quale si vieta nella superficie in oggetto la realizzazione di edifici, di qualsiasi tipo o entità, compresi i volumi tecnici.

La variante è soggetta alle disposizioni di cui alla Lr. 5/1995, art. 40, comma 2, lettera d).

Variante 11

area 53CF1 nell'abitato capoluogo, viale Matteotti (art. 54, NTA del PRG vigente)

L'area in oggetto è posta tra viale Matteotti e il viale, previsto dal vigente PRG, in prolungamento di via Toscana, fino a via Fonda.

Lungo il viale, suddiviso in due corsie da un filare centrale di alberi, sono disposti parcheggi lineari.

Sul lato occidentale dell'area 5CF1 è inoltre prevista una strada di collegamento tra detto viale e viale Matteotti.

La modifica di perimetro del comparto 5CF1 è finalizzata all'inserimento nell'intervento della strada di collegamento, all'ampliamento del comparto in modo da includervi la metà della porzione di viale previsto dal PRG fronteggiante l'area di comparto e alla esclusione da esso del parcheggio lungo viale Matteotti.

Con la presente variante si migliora la viabilità in zona e si dà un razionale accesso al parcheggio da realizzarsi lungo il nuovo viale.

Con variante normativa, fermo restando l'indice territoriale di 1,50 mc/mq, si modifica inoltre il rapporto di copertura prescritto per il comparto da 20 a 45%, in quanto palesemente in contrasto con la quantità volumetrica di nuova edificazione ammessa nell'area.

Variante 12

Vincolo cimiteriale a Fiano (art. 50, NTA del vigente PRG)

A seguito della previsione di ampliamento del cimitero del Fiano si modifica il perimetro del relativo vincolo.

Variante 13

Zona E2, in località Bosco Bruciato (art. 26, NTA del PRG vigente)

La variante consiste in una piccola rettifica di perimetrazione al fine di adeguare alla effettiva situazione catastale la suddivisione tra zona F1, parchi territoriali, e zona E2, zona agricole collinari.

Variante 14

Strada di accesso a sottozona 2D3 da via Toscana

Al fine di ridurre l'impegno di suolo e di utilizzare elementi territoriali esistenti, la strada prevista dal PRG vigente da via Toscana alle retrostanti aree M3.6, L1 e 2D3, viene eliminata. Per tale collegamento viene riutilizzata la parallela esistente via Fraille, opportunamente adeguata alle nuove funzioni.

4) VARIANTI DELLENTE DEL PRG VIGENTE

1. All'articolo 23 bis, aree di pertinenza di attività produttive, penultimo rigo:
cancellare **"ma congiuntamente"**.

2. All'articolo 50, aree e fasce di rispetto, quinto capoverso: "La concessione per tali interventi è comunque subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del Comune e a spese dei richiedenti, in cui il titolare della concessione rinuncia per sé e per i suoi aventi causa, nel caso di esproprio, all'incremento di valore conseguente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione."
 - Premettere: **"In relazione ai titoli abilitativi per i quali è necessario stipulare l'atto di cui al presente capoverso e solo su specifica richiesta dell'Ente gestore del vincolo"**.
 - Sostituire la parola "concessione" con **"atto abilitativo"**.

3. All'articolo 14, sottozona B2 di ristrutturazione o di recupero, cancellare l'intero ultimo capoverso: " Per edifici di abitazione costituiti da un solo piano fuori terra e per comprovate esigenze di adeguamento igienico - funzionale, è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza massima di metri 8,00 alle seguenti condizioni:
 - la superficie coperta dell'edificio non deve aumentare
 - la superficie netta abitabile, calcolata come all'art. 3 del D.M. 10.5.77 n° 801, può essere aumentata fino ad un massimo complessivo di mq. 160, compresa quella esistente
 - l'edificazione dovrà avvenire preferibilmente sul fronte strada per ricostituire prospetti omogenei con l'ambiente circostante"in quanto gli interventi di sopraelevazione saranno definiti specificatamente dal regolamento urbanistico (cfr. Lr. 5/1995, art. 28, comma 2, lettere b) e g).

4. All'art. 14, sottozone B2 di ristrutturazione o di recupero aggiungere il seguente comma.

Per i lotti 4B2 di via del Ponte Vecchio e di via Fiorentina, si prescrive inoltre:

- **la destinazione d'uso esclusivamente residenziale**
- **l'adeguamento della sostituzione edilizia alle caratteristiche tipologiche e morfologiche del contiguo contesto urbano**
- **l'assoggettamento dell'intervento di sostituzione ad approvazione di piano di recupero**
- **l'ammissibilità delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa dell'approvazione del piano di recupero.**

Nel lotto di via Fiorentina l'edificazione deve essere concentrata sulla porzione di sinistra del lotto stesso, con divieto di qualsiasi manufatto sulla porzione di destra, da sistemare a giardino.

5. All'art. 23bis, aree di pertinenza di attività produttive, aggiungere il seguente comma.

Nell'area D6/A in località Avanella, risultante dalla variante n. 9, è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi tipo o dimensione, compresi i volumi tecnici.

5. All'art. 22, sottozone D4 di espansione produttivo-commerciale, aggiungere il seguente comma.

Nell'area di Bassetto di sottozona 2D4, oggetto della variante n. 10, sulla superficie corrispondente alla fascia di rispetto ferroviario è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi tipo o dimensione, compresi i volumi tecnici.

6. All'art. 54, aree miste residenza-commercio, aggiungere il seguente comma.

Nell'area 53CF1 il rapporto di copertura è stabilito nella misura massima del 45%.

Conseguentemente, nella tabella 1B il rapporto di copertura dell'area 53CF1 deve essere modificato in 45%.