



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)



Giugno 2003

RELAZIONE

RILOCALIZZAZIONE DI ZONE B2

La variante di P.R.G. del 1999 ha notevolmente modificato la conformazione del comparto 6B2./10 in località ex Fertilizzanti, tra via delle Lame e la linea ferroviaria Empoli - Siena. Tuttavia non si è proceduto alla modifica della scheda normativa.

La variante non risulta pertanto completata; la previsione per la zona interessata dal comparto può ritenersi non operante.

Oltre che per detto motivo,

- tenuto conto del fatto che l'ambito urbano nel quale ricade il comparto in parola può ritenersi ormai consolidato;
- constatato che detto ambito risulta dettagliatamente organizzato dal piano vigente, con viabilità, parcheggi e aree di verde pubblico nel suo intorno, tra cui la realizzata traversa interna;

- considerato inoltre che è in corso di formazione il piano strutturale, a norma della Lr. 5/1995, che rende opportuno, prima della sua approvazione, procedere preferibilmente per interventi di gestione del patrimonio esistente piuttosto che per interventi di forte incidenza urbanistica, quali possono essere le ristrutturazioni urbanistiche;

risulta opportuno declassare la zona in questione da 6B2 in tre aree 4B2, nelle quali, ferma restando la collocazione in sottozona B2 - di ristrutturazione o di recupero - di cui all'art. 14 delle N.T.A. del piano vigente, riprodotte a lato, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, quest'ultima comprensiva della ricostruzione di un volume pari a quello esistente, assoggettata a piano di recupero.

Nella cartografia di variante sono individuate mediante appositi perimetri nell'ambito della zona in oggetto, tre ambiti di intervento, classificando ciascuna come zona 4B2, nella quale, a norma dell'art. 14 delle N.T.A., è ammessa la demolizione e ricostruzione di pari volume degli edifici esistenti.

L'intervento in ciascuna sottozona è soggetta a piano di recupero, nel quale deve essere precisata la nuova ubicazione dei volumi ricostruiti, tenuto conto delle distanze dalla linea ferroviaria e dalla strada detta traversa interna e delle aree di viabilità e di parcheggio previste dal P.R.G.

La convenzione di accompagnamento degli interventi deve contenere l'obbligo della cessione gratuita al Comune delle dette aree pubbliche di viabilità e di parcheggi lungo la ferrovia, relativamente alla quota di competenza.

Devono inoltre essere assicurati gli standard di spazi pubblici prescritti dalla normativa di piano vigente.

Considerato che la normativa di P.R.G. per quanto riguarda i piani di recupero non indica l'altezza massima ammissibile, che forma evidentemente contenuto di progetto, anche in queste tre aree di recupero 4B2 può mantenersi detta facoltà progettuale, riservando alla Commissione Urbanistica la determinazione delle altezze degli edifici ricostruiti.

La ricostruzione può modificare la posizione degli edifici ricostruiti; nella norma di piano non è fatto divieto a questa facoltà, peraltro resa necessaria nelle aree in oggetto dalle previsioni di viabilità e di parcheggi lungo la linea ferroviaria, che ricadono in parte sugli edifici esistenti.

La variante in questione, in quanto non comporta modificazioni strutturali al P.R.G. vigente, ma ha evidente carattere gestionale, ricade tra quelle assoggettate alla procedura di cui al comma 2 dell'art. 40 della Lr. 5/1995

ART. 14 - SOTTOZONE B2 DI RISTRUTTURAZIONE O DI RECUPERO

In queste sottozone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. 21.5.80 n. 59.

E' consentita la ricostruzione di un volume pari a quello esistente solo nell'ambito di un piano di recupero.

Al di fuori delle aree di ristrutturazione urbanistica, è vietata la costruzione di nuovi edifici. La ristrutturazione urbanistica è consentita solo nell'ambito dei piani di recupero individuati negli elaborati grafici del PRG o estesi ad un intero isolato, o, ove manchi il tessuto ad isolati, ad aree organiche.

Le aree indicate con la sigla 4.B2 sono assimilate a zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n.457.

In tali aree è prescritto un piano di recupero che preveda una migliore sistemazione dei volumi esistenti, l'adeguamento della viabilità e delle opere di urbanizzazione primaria, lo spostamento di eventuali attività incompatibili con la destinazione prevalentemente residenziale secondo quanto stabilito dall'allegata tabella 1.a.

In tali aree, in attesa dei piani di recupero, sono consentiti sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia D2 di cui alla L.R. 21.5.80 n.59. Il rialzamento dell'ultimo piano, qualora abitato, è ammesso nei seguenti limiti:

- non devono costituirsi nuove unità immobiliari;
- negli edifici in linea con copertura a tetto a gronda costante il rialzamento di quest'ultima, previo parere conforme della Commissione Edilizia, è ammesso soltanto sul fronte posteriore nel rispetto della pendenza della falda.

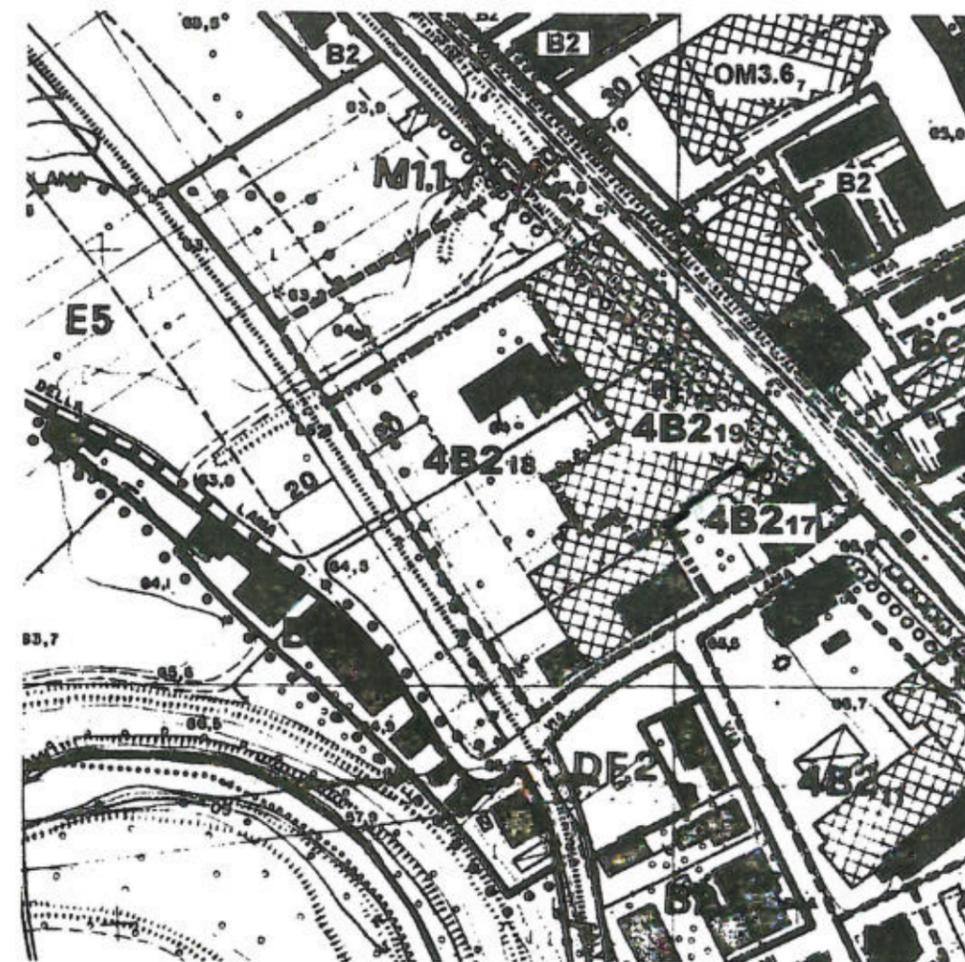
Per i lotti 4B2 di via del Ponte Vecchio e di via Fiorentina, si prescrive inoltre:

- 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, per chi guarda da Via Fiorentina, con divieto di qualsiasi manufatto sulla porzione di destra, da sistemare a giardino.



Stato di PRG vigente



Stato di Variante



Foto aerea

Variante 1

La presente variante consiste nella classificazione di tre zone 4B2, di cui all'art. 14 N.T.A. del vigente P.R.G., del comparto 6B2₁₀

LR. 5/1995, art.40, comma 2.

STATO ATTUALE - TAVOLA 1B – Pag. 44 delle N.T.A. vigenti

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
31	B	B2	4B21										ESISTENTE
31/38	B	B2	64B22								8.398	42	RES. 50% 1(*)
38	B	B2	4B23								15.047	75	RES. 50% 1(*)
38/39	B	B2	4B24								8.500	43	RES. 50% 1(*)
38	B	B2	4B25								9.912	49	RES. 50% 1(*)
38/39	B	B2	4B26									15	RES. 50% 1(*)
39	B	B2	4B27									18	RES. 50% 1(*)
39/45	B	B2	4B28								6.964	35	RES. 50% 1(*)
39/45	B	B2	4B29(*)										
38	B	B2	64B210					10.5	3		15.200	76	RES. 50% 1(*)
38	B	B2	4B211					10.0	3		15.600	78	RES. 50% 1(*)
38	B	B2	4B212										
11	B	B2	4B213					6.5	2		1.872	9	RES. 50% 1(*)
38/39	B	B2	4B214										RES. 50% 1(*)
39/45	B	B2	4B21 5					6.5	2		2.900	15	RES. 50% 1(*)
38	B	B2	4B216					10.0	3		20.000	100	RES. 50% 1(*)
												555	

1 (*) Quota massima

(*) Calcolata con 4B215

N.B. I dati relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria e al Volume hanno valore indicativo e sono riportati al solo fine del dimensionamento del P.R.G.

STATO MODIFICATO - TAVOLA 1B – Pag. 44 delle N.T.A. vigenti

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
31	B	B2	4B21										ESISTENTE RES. 50% 1(*)
31/38	B	B2	64B22								8.398	42	
38	B	B2	4B23								15.047	75	
38/39	B	B2	4B24								8.500	43	
38	B	B2	4B25								9.912	49	
38/39	B	B2	4B26									15	
39	B	B2	4B27									18	
39/45	B	B2	4B28								6.964	35	
39/45	B	B2	4B29(*)										
38	B	B2	4B211					10.0	3		15.600	78	
38	B	B2	4B212										
11	B	B2	4B213					6.5	2		1.872	9	
38/39	B	B2	4B214										
39/45	B	B2	4B21 5					6.5	2		2.900	15	
38	B	B2	4B216					10.0	3		20.000	100	
38	B	B2	4B2 17										
38	B	B2	4B2 18										
38	B	B2	4B2 19										
												555	

1 (*) Quota massima

(*) Calcolata con 4B215

N.B. I dati relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria e al Volume hanno valore indicativo e sono riportati al solo fine del dimensionamento del P.R.G.