



COMUNE DI CERTALDO
(Provincia di Firenze)

Settore Gestione e Assetto del Territorio
Urbanistica e Ambiente

RELAZIONE

VARIANTI DEL P.R.G.
DI CUI AL COMMA 8 DELL'ART. 40 DELLA LR. 16 GENNAIO
1995, n°5



giugno 2003

COMUNE DI CERTALDO
(Provincia di Firenze)

Settore Gestione e Assetto del Territorio
Urbanistica e Ambiente

VARIANTI DEL P.R.G.

Le varianti al vigente Piano regolatore generale del Comune di Certaldo, di cui alla presente relazione, non comportano modificazioni strutturali dello strumento urbanistico generale vigente, nè intervengono sul suo impianto previsionale e normativo d'insieme.

Le varianti consistono in interventi migliorativi di particolari aspetti del piano regolatore, resisi necessari a seguito del processo di attuazione del piano, e possono pertanto definirsi varianti gestionali.

E' noto che fino all'approvazione degli strumenti urbanistici posti in essere dalla legge regionale del 1995 - piano strutturale e regolamento urbanistico -, la flessibilità del piano redatto in conformità della vecchia legislazione, cioè il suo adeguamento alle esigenze e ai progetti che via via si presentano all'attenzione delle amministrazioni comunali, viene assicurata dalle disposizioni dell'articolo 40 della Lr. 5/1995.

Di seguito sono illustrate le varianti.

Variante 1

Porzione di sottozona industriale di completamento D2 di Via Toscana.

La variante ricade nella zona industriale di Montebello, nel quadrante nord-ovest dell'abitato del capoluogo.

La variante consegue dall'esigenza di ampliare una preesistente attività industriale, ubicata lungo via Toscana, in zona 4D26: sottozona di completamento, di cui all'art. 20 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito indicate con la sigla N.T.A.).

Il raddoppio del lotto produttivo, per una superficie di circa mq.3.060, comporta la riduzione del parcheggio per autotreni previsto in zona, indicato con la sigla L2 (N.T.A., art. 57).

La superficie del parcheggio per autotreni viene recuperata nella zona di verde pubblico M1.1 (N.T.A., art. 39), prevista dal piano vigente lungo il margine settentrionale del comparto.

La porzione di verde pubblico M1.1 modificata in parcheggio L2, viene recuperata, per pari superficie, sul lato opposto di via Toscana, in prossimità della zona per spettacoli viaggiati SV (N.T.A., art. 46). Ricadendo in area sensibile, deve essere osservata la specifica norma di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del PTCP.

L'ampliamento del lotto industriale non comporta pertanto alcuna riduzione delle aree per attrezzature e spazi pubblici.

L'attuazione della variante è soggetta alla cessione gratuita al Comune dell'area di verde pubblico M1.1 prevista dalla variante stessa sul lato occidentale di via Toscana, e della porzione di allargamento della stessa via in corrispondenza dell'area M1.1.; è soggetta inoltre alla realizzazione del parcheggio pubblico L1 (N.T.A., art. 57) frontistante il nuovo lotto industriale.

Le aree da cedere al Comune sono indicate con apposito colore sull'elaborato grafico facente parte dell'atto d'avvio.

All'art. 20 delle N.T.A. deve essere aggiunto il seguente capoverso:

L'attuazione dell'area 4D2.11 è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree indicate con apposito retino nell'elaborato grafico di variante (area a verde pubblico M1.1 e porzione di via Toscana in progetto) e alla realizzazione del parcheggio pubblico L1, frontistante l'area sul suo lato settentrionale.

Variante 2

Sottozona D5

Gli elaborati grafici del vigente P.R.G. individuano con la sigla D5 le attività produttive non agricole esistenti in zone con destinazione agricola.

Gli interventi per gli edifici che ospitano tali attività sono disciplinati all'art. 23 delle N.T.A.: si ammettono la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento una tantum, la cui quantità risulta dalla tabella 1c, allegata alla suddetta normativa.

L'applicazione di questa disciplina ha messo in evidenza che la prosecuzione della produzione negli edifici rilevati dal piano vigente può richiedere ulteriori incrementi di superficie.

Il consolidamento delle attività produttive in zone non classificate prevalentemente industriali D dal vigente piano ha determinato una sottozona industriale le cui esigenze non possono essere soddisfatte con una norma di carattere transitorio. La nuova strumentazione urbanistica, attualmente in corso di redazione, dovrà includere questi complessi produttivi nelle aree a destinazione d'uso industriale.

Nel frattempo, è emersa la necessità di eliminare il vincolo una tantum, fermo restando il vigente criterio di determinare per ciascuno di questi edifici l'incremento di superficie e volumetrico evidenziato nella tabella 1c.

La variante consiste pertanto nella cancellazione delle parole una tantum nella norma di cui all'art. 23 delle N.T.A.

Variante 3

Sottozona D5 e D6 in località Avanella

All'interno di un'area triangolare in località Avanella, lungo la ex strada statale 429, ricadente in sottozona agricola E1 (N.T.A., art. 25), sorge un edificio a uso produttivo.

L'area risulta adiacente a sottozona produttiva 4D1 (sottozona di ristrutturazione con piano di recupero: N.T.A., art. 19).

Constatato che il PRG vigente indica puntualmente le attività produttive non agricole presenti in territorio agricolo, mediante la presente variante si prende atto dell'attività svolta nell'area in questione, classificandola sottozona D5, attività produttive non agricole in zona E, soggetta alla normativa di cui all'art. 23 delle N. T.A del P.R.G vigente.

Per il fabbricato produttivo esistente viene prescritto un incremento massimo di mq. 400; la variante comporta pertanto modificazione della tabella 1c.

Contestualmente, parte dell'area triangolare viene classificata D6, aree di pertinenza di attività produttive, di cui all'art. 23bis delle N.T.A., in quanto la sottozona 4D1 adiacente è del tutto priva di area di pertinenza per sosta degli autoveicoli di servizio e deposito temporaneo all'aperto di merci.

Variante 4

Sottozona D5 in località Sciano

L'attività produttiva di cui alla presente variante è indicata con la sigla D5.2 nella tabella 1c allegata alle N.T.A.

La prosecuzione della produzione, ammessa e incentivata dalla norma di cui all'art. 23 delle N.T.A., richiede un ulteriore incremento edilizio, oltre quello un tantum ammesso dal piano vigente e già realizzato.

Tenuto pertanto presente la motivazione della precedente variante 2, per l'attività in località Sciano, individuata con la sigla D5.2, si ammette un ulteriore incremento di mq. 800, da far risultare sulla tabella 1c.

Variante 5

Sottozona di ristrutturazione 02CD.2 in località Fraille

La sottozona 02CD.2, in località Fraille, a nord dell'abitato del capoluogo, a monte dell'ex strada statale 429, è normata dal vigente P.R.G. all'articolo 55 delle N.T.A., come area a destinazione d'uso residenza - artigianato di servizio.

Le documentate esigenze di miglioramento degli edifici esistenti a fini funzionali e tecnologici, mediante ampliamenti e ristrutturazione edilizia, motivano la presente variante con la quale si estende all'area in oggetto i parametri urbanistici delle sottozone D1 di ristrutturazione, di cui all'articolo 19 delle NTA del PRG vigente, per la sola parte di detto articolo che disciplina l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia.

All'art. 55 deve essere aggiunto il seguente capoverso:

Nell'area in località Fraille, indicata con la sigla 02CD.2 sono ammessi per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, i seguenti parametri urbanistici

If. max 2,5 mc/mq.

Rc max 50%

H max 7,00 ml.

Altezze superiori sono consentite per le comprovate esigenze di installazione di apparecchiature e macchinari che necessitano di maggiore sviluppo verticale. Fanno comunque eccezione i volumi tecnici come definiti dal Regolamento edilizio.

Per gli edifici che alla data di adozione della presente variante eccedono i sopra prescritti parametri urbanistici, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 4, comma 2, lettera d) della Lr. 52/1999, adeguata con Lr. 13/2002, comprese le addizioni per servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali e il rialzamento del sottotetto.

Variante 6

Sottozona D6 in località Bassetto

In un ambito territoriale, a sud dell'abitato del capoluogo, corrispondente alla località Bassetto, caratterizzato da un'intensa presenza di edifici industriali e artigianali, a monte e a valle della ex strada statale 429, ricade una sottozona indicata dal PRG vigente con la sigla O2D1.

Alle attività che si svolgono in detta sottozona fa difetto un'area di servizio, la cui esigenza è stata documentata al Comune.

Di conseguenza, si prevede di annettere alla sottozona in oggetto un'area di circa mq. 2.400, così come perimetrata nell'allegato elaborato grafico, da classificarsi a pertinenza di attività produttive D6, normata dall'art. 23 bis del vigente PRG.

Nelle aree D6 sono ammessi il parcheggio degli autoveicoli e il deposito di merci a cielo aperto, connessi con le attività insediate negli edifici di cui costituiscono pertinenze.

Variante 7

Sottozona B1 in località Molino Landi

Il complesso edilizio del dismesso Molino Landi, nel quadrante sud occidentale dell'abitato di capoluogo, è classificato sottozona B1 dal vigente P.R.G.

La relativa norma, di cui all'art. 13 delle vigenti N.T.A., ammette in queste sottozone la categoria di ristrutturazione D2, di cui alla L.R. 59/1980, con l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche ambientali e dell'impianto tipologico degli edifici.

Ai fini di una migliore progettazione del recupero del complesso edilizio, particolarmente per quanto riguarda la sistemazione degli spazi esterni, si rende necessario l'ampliamento dell'area sottoposta a detta normativa, ferme restando tutte le prescrizioni che ad essa attengono.

La variante consiste esclusivamente in una modifica di perimetro di sottozona.

Ricadendo in area sensibile deve essere osservata la norma di cui all'art. 3 delle Norme d'Attuazione del PTCP.

Variante 8

Sottozona 5CD1 in località Fraille

L'area 5CD1, in località Fraille-Canonica Est dell'abitato di capoluogo, fa parte delle sottozone CD, a destinazione d'uso artigianale-residenziale, di cui all'art. 55 delle N.T.A.

L'area è sottoposta a particolare specificazione normativa, evidenziata all'ultimo capoverso di detto articolo.

La tabella 1B allegata alla normativa stabilisce i seguenti dati:

- superficie territoriale, mq. 35.124
- indice territoriale, 2,00 mc/mq
- volume edificabile, mc. 70.248, di cui il 50% a destinazione d'uso residenziale.

La zona è stata oggetto di Piano Guida, dove sono confermati i parcheggi pubblici L1 e previste una consistente zona a verde pubblico M1.1 e una adiacente area pertinenziale.

L'edificabilità risulta suddivisa in 3 comparti

- i comparti A e B, costituiti da quattro isolati: 2 residenziali, del volume totale di mc. 29.200, e 2 artigianali, del volume totale di mc. 16.000;
- il comparto C, del volume di mc. 25.150, di cui il 50% da destinare a artigianato.

Sono state precisati inoltre indirizzi tipo-morfologici.

L'attuazione della previsione, fin dal suo avvio, ha evidenziato notevoli inconvenienti, soprattutto per quanto il rigido vincolo tra destinazione d'uso residenziale e destinazione d'uso artigianale, ma anche per la complessità procedurale e per la inopportunità della funzione artigianale nel comparto lungo via Agnoletti, ubicato in un contesto esclusivamente residenziale.

Si propone pertanto una variante dell'art. 55 delle N.T.A., limitatamente alla specificazione per detta area 5CD1, con le seguenti modifiche:

- eliminazione del vincolo tra destinazioni d'uso residenziale e artigianale, pur mantenendo il carattere misto della zona;
- eliminazione del vincolo di piano particolareggiato, in quanto si ritengono sufficienti le prescrizioni normative e il piano guida per indirizzare l'attuazione della previsione;
- eliminazione della destinazione d'uso artigianale dall'isolato prospiciente via Agnoletti, e conseguente eliminazione del volume a destinazione d'uso artigianale previsto dal P.R.G. vigente su questo isolato;
- formazione di una vasta area di verde pubblico M1.1;
- formazione di un'area pertinenziale a servizio dei due lotti a destinazione d'uso artigianale lungo via di Fraille.

Dando esito ad alcune richieste, si sono infine estese le destinazioni d'uso nei due lotti prospicienti via di Fraille, aggiungendo a quella artigianale le destinazioni d'uso commerciale e attrezzature e servizi sportivi e ricreativi.

Le quantità volumetriche nei comparti A e B sono confermate (mc. 29.200 per residenza, mc. 16.000 per attività produttive), mentre nel comparto C, essendosi eliminata la funzione artigianale, la volumetria, esclusivamente residenziale, si riduce a mc. 5.925.

In conclusione, la variante non modifica l'assetto strutturale della zona, diminuisce il volume edificabile, incrementa notevolmente gli spazi pubblici e semplifica la procedura di attuazione.

Oltre le modifiche grafiche al vigente P.R.G. e al Piano guida, contenute nell'allegato alla presente relazione, con la variante si sostituisce l'ultimo capoverso dell'art. 55 delle N.T.A. con il seguente:

L'area contraddistinta dalla sigla 5CD1 costituisce comparto misto di residenza e artigianato; sono ammesse destinazione d'uso commerciale e per servizi sportivo-ricreativi. L'area comprende due lotti a destinazione d'uso esclusivamente artigianale lungo via di Fraille, da due sottostanti lotti a destinazione d'uso esclusivamente residenziale e da un lotto a destinazione d'uso esclusivamente residenziale lungo via Agnoletti.

Nell'area non ricorrono le prescrizioni di cui al 2° comma del presente articolo, né l'obbligo alla formazione preventiva di Piano Particolareggiato, in considerazione del fatto che, a norma del precedente Art. 5, il Piano Guida prescrive dettagliatamente per ciascun lotto le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie ammissibili, le volumetrie e le altezze massime, oltre alla puntuale disposizione della viabilità interna al comparto e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Ciascun lotto può essere pertanto attuato indipendentemente dalla realizzazione degli altri lotti, a condizione che sia stipulata l'apposita convenzione di cui al terzultimo capoverso dell'Art. 5, in modo da assicurare la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, delle viabilità meccanizzata e pedonale e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Nella tabella 1B allegata alle presenti Norme sono stabiliti i parametri urbanistici di zona, compresi i volumi massimi ammissibili rispettivamente per la destinazione d'uso residenziale e per quella artigianale.

Per gli edifici realizzati sui lotti delle aree B al piano terreno dovranno essere previsti dei porticati in corrispondenza degli allineamenti indicati alla tavola n°2 del piano guida di larghezza non inferiore a ml 2,50. Al piano terra degli edifici ricadenti nei lotti delle aree B sono vietati ambienti ad uso abitativo; sono ammessi ambienti accessori, quali garage, locali di sgombero, ecc. La quota di imposta del solaio del primo piano deve essere per tutti gli edifici a quota ml. +2,50 rispetto alla quota del retromarcia piede.

Nelle indagini geologiche a supporto degli interventi si dovrà tenere conto di quanto evidenziato nella Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi; inoltre dovrà essere osservata la norma di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del PTCP.

Arch. Silvia Viviani