



COMUNE DI CERTALDO
(Provincia di Firenze)

Settore Gestione e Assetto del Territorio - Urbanistica

ALLEGATO <A>

PIANO REGOLATORE GENERALE
Norme tecniche di attuazione

Stato definitivo

**modificato a seguito del recepimento del parere
dell'U.R.T.T.**

ART. 20 - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

ART. 55 - AREE CD RESIDENZA ARTIGIANATO



ART. 20 - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA 27 / C.C. / 28.04.04

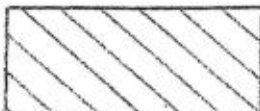
In queste sottozone è consentita la costruzione di nuovi edifici di produzione e di servizio della produzione così come stabilito al precedente art. 17, da realizzare mediante singole concessioni o, laddove previsto, a seguito di piani di recupero estesi ad ambiti urbanistici unitari.

I nuovi edifici dovranno rispettare l'allineamento con gli edifici esistenti o quelli eventualmente indicati negli elaborati grafici del PRG, nonché i parametri urbanistici stabiliti nella tabella 1.b.

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.

Il piano di calpestio dell'area industriale dovrà essere rialzato di 0.3 – 0.5 m. rispetto al piano di campagna attuale.

LEGENDA:



AREE DA CEDERE AL COMUNE

ART. 55 - AREE CD RESIDENZA-ARTIGIANATO

In queste aree sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di complessi insediativi unitari legati alla produzione artigianale e all'artigianato dei servizi.

La residenza, strettamente vincolata all'unità produttiva, è consentita a condizione che la superficie netta abitabile non sia superiore alla superficie destinata all'attività produttiva, comprendendo in quest'ultima le superfici per attività direzionali, amministrative e accessorie (magazzini, spogliatoi, servizi igienici) e comunque di superficie non superiore a mq. 200.

Fermo restando quanto previsto all'art.5 delle presenti Norme gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di comparto o di sub-comparto nell'osservanza delle indicazioni del Piano Guida, ove prescritto.

Il piano particolareggiato dovrà prevedere, oltre la progettazione delle opere viarie sia interne che di raccordo con la viabilità esistente, anche la realizzazione di tutte le opere di alberatura e arredo urbano, indicando tra l'altro le caratteristiche dei materiali impiegati e delle tecniche costruttive.

Le aree destinate all'edificazione, i percorsi, gli spazi d'uso collettivo e pubblico, ecc., contenuti nel Piano Guida, costituiscono i tracciati ordinatori di riferimento, di cui al successivo Art. 66, ai quali dovranno attenersi i Piani Particolareggiati di attuazione.

La realizzazione di locali interrati o seminterrati per deposito o autorimessa è consentita nei limiti di cui al 4° comma del precedente Art. 15.

Per quanto attiene all'area indicata con la sigla 6CD3 sono ammesse, nei limiti stabiliti dal PPC, oltre alle funzioni di cui al 1° comma del presente articolo anche attività commerciali e direzionali. La residenza, comunque, non potrà superare il 50% del volume complessivo ammesso.

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

lf. 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, lett. d della Lr. 52/99, adeguata con Lr. 13/2002, comprese le addizioni per servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali e il rialzamento del sottotetto.

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 retromarciapiede.

Il piano di calpestio dell'area industriale dovrà essere rialzato di 0.3 – 0.5 m. rispetto al piano di campagna attuale.

NEB
19