



# COMUNE DI CERTALDO

## PROVINCIA DI FIRENZE

# VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA

SINDACO DEL COMUNE

Dott. Andrea Campinoti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Ing. Roberto Borghini

DIRIGENTE SETTORE

PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE, GOVERNO DEL TERRITORIO

Dott. Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

RESPONSABILE ASSETTO DEL TERRITORIO E URBANISTICA

Dott. Arch. Carlo Vanni

PROGETTISTA

Dott. Arch. Silvia Viviani

Collaboratori:

Barbara Croci, Gerardo Cerulli



Allegato 2/27 alla deliberazione  
n. 27/CC del 09/03/08

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# STATO VIGENTE

(Aggiornate al Settembre 2007)

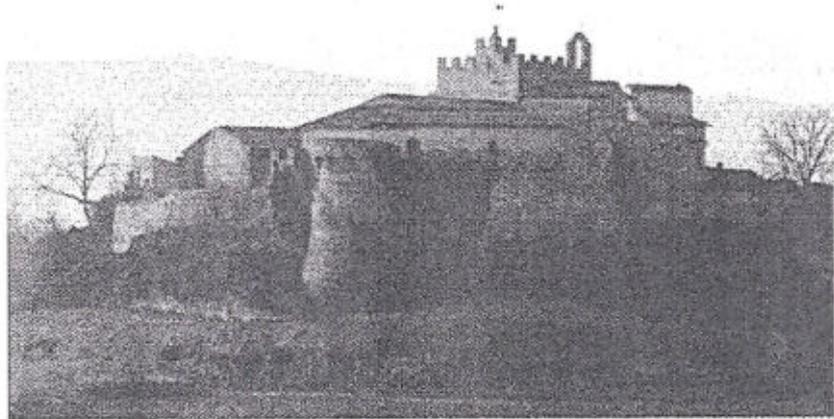
Nota: vengono riportate di seguito esclusivamente le parti delle norme e gli articoli che subiscono variazioni

DATA

FEBBRAIO 2008



Comune di Certaldo



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**STATO VIGENTE**

(Aggiornate al settembre 2007)

**Nota: vengono riprotate di seguito esclusivamente le parti delle norme e gli articoli che subiscono variazioni**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1** - FINALITÀ' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

**ART. 2** - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG

**ART. 3** - ELABORATI DEL PRG

**ART. 4** - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI

**ART. 5** - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

**ART.6** - COMMISSIONE URBANISTICA PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

**ART.7** - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

**ART.8** - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREA DI PERTINENZA

## **TITOLO II ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A, B, C**

**ART. 9** - NORME COMUNI PER LE ZONE A

**ART. 10** - INTERVENTI NELLE ZONE A

**ART. 11** - NORME COMUNI PER LE ZONE B

**ART. 12** - NORME COMUNI PER LE SOTTOZONE B1 e B2

**ART. 13** - SOTTOZONE B1 DI SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO E AMBIENTALE

**ART. 14** - SOTTOZONE B2 DI RISTRUTTURAZIONE O DI RECUPERO

**ART. 15** - SOTTOZONE B3 DI COMPLETAMENTO

**ART. 16** - ZONE C

## **TITOLO III ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI D**

**ART. 17** - NORME COMUNI PER LE ZONE D

**ART. 18** - SOTTOZONE D0 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA DI TUTELA STORICA O AMBIENTALE

**ART. 19** - SOTTOZONE D1 DI RISTRUTTURAZIONE E SATURAZIONE

**ART. 20** - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

**ART. 21** - SOTTOZONE D3 DI ESPANSIONE

**ART. 22** - SOTTOZONE D4 DI ESPANSIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE

**ART. 23** - D5 ATTIVITA' PRODUTTIVE NON AGRICOLE IN ZONA E

**ART. 23 bis** D6 AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

## **TITOLO IV ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE AGRICOLE**

ART. 24 - NORME COMUNI PER LE ZONE E

ART. 25 - SOTTOZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA

ART. 26 - SOTTOZONE E2 AGRICOLE COLLINARI

ART. 27 - SOTTOZONE E3 AGRICOLE PROTETTE

ART. 28 - SOTTOZONE E4 FORESTALI

ART. 29 - SOTTOZONE E5 ORTIVE

## **TITOLO V ZONE OMOGENEE F**

ART. 30.- SOTTOZONE F1 (PARCHI TERRITORIALI)

ART. 31- SOTTOZONE F2.1 MERCATO CON STRUTTURE FISSE F2.2 MERCATO FIERE PERIODICHE

ART. 32 -SOTTOZONA F2.3 AREA ESPOSITIVA

ART. 33 - SOTTOZONA F2.4 CANTINA SOCIALE

ART. 34 - SOTTOZONE F3 COMPLESSI MONUMENTALI D'INTERESSE SOCIALE

ART. 35 - SOTTOZONA F4 ATTREZZATURE PER IL CULTO

ART. 36 - ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE D'USO PUBBLICO F5 E F6

## **TITOLO VI ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI A SCALA URBANA**

ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G1, G2, G3, 0G4

ART. 38 - NORME COMUNI ALLE AREE M1 (AREE A VERDE PUBBLICO)

ART. 39 - AREE M1.1 AREE M1.2 E AREE M1.6 VERDE PUBBLICO NON ATTREZZATO

ART. 40 - M1.3 IMPIANTI SPORTIVI

ART. 41 - AREE M1.4 VERDE PUBBLICO PER ATTIVITA' AGRICOLE DEL TEMPO LIBERO

ART. 42 - AREE M1.5 FASCE ALBERATE E VERDE DI ARREDO STRADALE

ART. 42 BIS - AREA M1.7 - CANILE COMUNALE

ART. 43 - AREE PER EDIFICI PUBBLICI (M2, M3.1, M3.2, M3.3, M3.4, M3.5, M3.8, M3.9, M3.11)

ART. 44 - AREE M3.6 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE POLIVALENTI

ART. 45 - AREE M3.7 CINEMA E SALE DI RITROVO ESISTENTI

ART. 46 - AREE SV SPETTACOLI VIAGGIANTI

## **TITOLO VII - AREE E VINCOLI SPECIALI**

- ART. 47 - AREE H1 AREE NON URBANE DI VALORE AMBIENTALE
- ART. 48 - AREE H2 VERDE PRIVATO VINCOLATO
- ART. 49 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E A VINCOLO PAESAGGISTICO
- ART. 50 - AREE E FASCE DI RISPETTO
- ART. 51 - AREA DE.1 DISCARICA DI SAN MARTINO A MAIANO
- ART. 52 - AREE DF IMPIANTI TECNOLOGICI PER SERVIZI PUBBLICI
- ART. 53 - NUCLEI MISTI AGRICOLO-RESIDENZIALI BE
- ART. 54 - AREE CF MISTE RESIDENZA - COMMERCIO
- ART. 55 - AREE CD RESIDENZA-ARTIGIANATO

## **TITOLO VIII INFRASTRUTTURE**

- ART. 56 - STRADE E FERROVIE
- ART. 57 - AREE L1 PARCHEGGI E L2 PARCHEGGI PER AUTOTRENI
- ART. 58 - AREE L3, L4 IMPIANTI FERROVIARI
- ART. 59 - AREE L5 PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E L6 PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CON ATTREZZATURE COMMERCIALI
- ART. 60 - PERCORSI PEDONALI PUBBLICI PRINCIPALI, PISTE CICLABILI, CABINE ENEL

## **TITOLO IX DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE**

- ART. 61 - AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI MARCIALLA
- ART. 62 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER RESIDENZA E SERVIZI 4BM1, 4BM2, 4BM3
- ART. 63 - PALAZZO STIOZZI RIDOLFI DE' PEVERELLI
- ART. 64 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE IN ZONA AGRICOLA DISMESSE
- ART. 65 - DEPOSITO MATERIALI E MEZZI EDILI DL
- ART. 66 - TRACCIATI ORDINATORI E PROGETTI PILOTA
- ART. 67 - AREE DI RISULTA
- ART. 68 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI
- ART. 69 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE
- ART. 70 - DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE DISTANZE DEGLI EDIFICI DAI CONFINI E DALLE COSTRUZIONI IN GENERE
- ART. 71 - DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE SOTTOZONA B6 - ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO

**ART.72 - NORME COMUNI PER LA REALIZZAZIONE DI PICCOLI IMPIANTI PRIVATI PER LO SPORT E PER IL TEMPO LIBERO**

**ART.73 - SOTTOZONA F8 (PARCO STORICO-ARCHEOLOGICO DI SEMIFONTE)**

### **ALLEGATI ALLE NORME**

- 1 TAB. 1.A (ATTIVITÀ' NON RESIDENZIALI IN ZONE "A" e "B")
- 2 TAB.1.B (PARAMETRI URBANISTICI)
- 3 TAB. 1.C (ATTIVITÀ' PRODUTTIVE NON AGRICOLE IN ZONA E)
  
- 4 PIANO GUIDA DI CANONICA
- 5 PIANO GUIDA DI MONTEBELLO
- 6 PIANO GUIDA DI CANONICA EST
- 7 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CF2
- 8 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CD3
- 9 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6B2.2
- 10 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI S.CRISTINA
- 11 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI MARCIALLA
- 12 PARCHEGGIO L122, FIANO, SCHEDA ESEMPLIFICATIVA

## ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

*Modifiche approvate con delibera consiglio comunale n°111 del 13/12/2001*

Il PRG si attua di regola per mezzo di Piani Pluriennali di Attuazione che coordinano gli interventi pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione sono inoltre tutti quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Le tavole n.1 e n.2 e le presenti norme individuano per alcune aree del territorio comunale lo strumento urbanistico di attuazione obbligatorio con le seguenti sigle:

- 1 piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
- 2 piano particolareggiato di iniziativa privata;
- 3 piano particolareggiato o lottizzazione;
- 4 piano di recupero;
- 5 piano guida (PG);
- 6 progetto preliminare convenzionato (PPC);

La mancata precisazione di strumenti urbanistici attuativi in altre zone o aree non esclude la possibilità o l'obbligo di applicarli, ai sensi della vigente legislazione e delle presenti Norme.

### *PIANI GUIDA (PG)*

Nelle zone nelle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'obbligo della preventiva approvazione di piani attuativi di cui al presente articolo il Consiglio Comunale può approvare apposito Piano Guida allo scopo di orientare la formazione dei piani stessi.

I Piani Guida dell'area industriale di Montebello, dell'area 5.2CD1(Zona artigianale Canonica Est) e dell'area centrale di Canonica costituiscono parte integrante della presente Variante.

Il Piano Guida deve, di norma, contenere:

- la definizione dello spazio pubblico di relazione (strade e piazze) e degli allineamenti prescritti;
- l'indicazione delle aree riservate alla edificabilità privata;
- l'indicazione delle reti tecnologiche;
- la localizzazione degli spazi verdi;
- la localizzazione dei servizi, delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi;
- la perimetrazione degli ambiti di pianificazione esecutiva (P.P.) e di progettazione unitaria.

Può essere ammesso il diretto rilascio della concessione edilizia nei casi in cui il Piano Guida contenga tutte le indicazioni e prescrizioni proprie degli strumenti di pianificazione esecutiva di cui al terzo comma del presente articolo. In tal caso la concessione edilizia deve essere accompagnata da apposita convenzione-quadro, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, con la quale ogni concessionario interessato si obbliga a realizzare le opere previste dal Piano Guida stesso per la aliquota di propria competenza.

Il Consiglio Comunale può approvare appositi Piani Guida per orientare gli interventi pubblici di attrezzatura del territorio e di uso delle risorse naturali.

Le quantità relative alle aree d'uso pubblico appositamente delimitate nei Piani Guida delle zone 5.D3 (Zona industriale di Montebello) 5.CD1 (Zona artigianale Canonica Est) sono ricomprese nel computo generale degli standards urbanistici comunali.

### *PROGETTI PRELIMINARI CONVENZIONATI (PPC)*

Nelle zone appositamente perimetrate dalla Variante '95 sono ammessi interventi diretti sulla base dei rispettivi PPC allegati alle presenti norme e previa sottoscrizione di apposita convenzione-quadro approvata dal Consiglio Comunale.

I PPC stabiliscono di norma:

- l'assetto infrastrutturale della zona;

- 
- le aree destinate all'edificazione pubblica e all'edificazione privata;
- le aree destinate a verde;
- le aree destinate agli spazi pubblici per strade, piazze e parcheggi;
- la massima volumetria VT pubblica e privata;
- la massima superficie utile SU pubblica e privata;
- il numero dei piani fuori terra o la massima altezza ammissibile;
- le funzioni e le attrezzature previste;
- la superficie minima delle aree da cedere gratuitamente all'A.C. per strade, piazze, parcheggi, verde e attrezzature pubbliche;
- la quota percentuale massima in volume e in superficie utile destinate a residenza;
- la eventuale suddivisione in sub-comparti e le relative fasi di attuazione.

Prima dell'approvazione dei PPC negli edifici esistenti all'interno delle zone da questi interessate sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2. E' altresì ammessa la realizzazione di opere pubbliche previa approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'A.C.

Il Consiglio Comunale può approvare ulteriori PPC che si rendano necessari per orientare gli interventi privati e per incrementare la dotazione di spazi e di attrezzature pubbliche.

Con le stesse finalità il Consiglio Comunale, sentito il parere della C.U., può introdurre modifiche a quelli esistenti riguardo: alle variazioni di perimetrazione, alla suddivisione e alla distribuzione dei sub-comparti e alla localizzazione delle funzioni previste.

#### CONVENZIONI

In tutti i casi previsti dalla presenti NTA in cui è fatto obbligo di stipulare, da parte dei privati, mediante atto registrato e sottoscritto, apposita Convenzione con l'A.C., fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.2.4 del vigente Regolamento Edilizio comunale, essa dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dalle presenti NTA e dagli elaborati grafici che ne fanno parte integrante;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, delle quote di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le tabelle parametriche regionali, e della quota di oneri relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- le fasi di realizzazione degli interventi ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla Convenzione

Le Convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione-Quadro deliberata dal Consiglio Comunale

## TITOLO III ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI D

### ART. 17 - NORME COMUNI PER LE ZONE D

(ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 68/C.C/22.06.06, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N° 32 DEL 09/08/06)

Le zone D sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria manifatturiera, per quella delle costruzioni, ivi compresi l'artigianato di produzione e di servizio.

Non sono ammesse le industrie e le attività artigianali insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n°1265 e dei DD.MM. 23.12.76 e 29.3.77, salvo che l'esercente l'attività provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi nocimento alla salute del vicinato.

Tutte le industrie e le attività artigianali che si insediano sono tenute ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal DPR 19.3.56 n.303 nonché le norme della L. 10.5.76 n.319 e successive modificazioni.

Gli interventi su edifici esistenti di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, per quanto ammessi dagli strumenti di piano, sono comunque subordinati al rispetto della Classificazione delle attività insalubri e del Regolamento per l'applicazione dei limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti dal Progetto finalizzato 326 dell'A.C.

Sono consentiti, inoltre, solo se connessi direttamente alla produzione industriale, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mostre e servizi vari, edifici attrezzature e servizi per gli addetti agli impianti, nonché abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, per il direttore dell'azienda o per i proprietari, in misura non superiore a due alloggi per impianto (unità locale) con superficie utile di calpestio dei locali destinati alla produzione non inferiore a mq. 500. Ogni alloggio non potrà comunque avere la superficie netta abitabile (calcolata come all'art. 3 del D.M. 10.5.77 n.801) superiore a mq. 110. La loro realizzazione è inoltre condizionata alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato da parte del concessionario che impedisca la vendita o l'affitto degli stessi separatamente dall'unità produttiva.

I volumi di cui al comma precedente dovranno, inoltre, tendere ad essere indipendenti dai fabbricati destinati alla produzione e a costituire un sistema unitario nell'ambito di aree organiche (isolati, comparti o aree soggette a piano di recupero).

Le zone D comprendono le seguenti sottozone:

- D0 attività produttive in zone di tutela storica o ambientale
- D1 sottozone di ristrutturazione o di recupero
- D2 sottozone di completamento
- D3 sottozone di espansione artigianale e industriale
- D4 sottozone di espansione produttivo-commerciale
- D5 attività produttive in zona agricola.
- D6 aree di pertinenza di attività produttive.

Ai fini del calcolo del volume costruibile, in ragione degli adeguamenti tecnologici e impiantistici necessari alla produzione, l'altezza degli edifici per i quali il progetto di nuovo impianto prevede l'installazione di carri ponte o comunque di dispositivi di sollevamento elettromeccanico, è misurata all'estradosso della trave di sostegno del binario di corsa.

Allo stesso modo sono escluse dal computo dei volumi edificabili le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- silos, cisterne e serbatoi di stoccaggio di materie prime, con esclusione di lavorati o semilavorati prodotti direttamente dall'azienda;
- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari.

Per gli edifici esistenti l'incremento di superficie coperta, nella aree ricomprese in ambito B di cui alla D.R 21.06.1994 N° 230, è consentito fino al limite massimo di mq. 200 fermo restando che nelle aree a pericolosità

elevata (classe 4) e comunque ricomprese in ambito A1 di cui alle predetta Delibera è fatto divieto di ampliamenti volumetrici, e di aumenti di superficie di qualunque genere.

#### **ART. 18 - SOTTOZONE D0 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA DI TUTELA STORICA O AMBIENTALE**

Per gli edifici a destinazione produttiva ricadenti in zone a carattere storico o di interesse ambientale, in considerazione degli obiettivi generali di tutela delle aree circostanti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia D2 di cui alla L.R. 21.5.80 n.59, con divieto però di ampliamenti di ogni genere della volumetria esistente.

L'area di proprietà dovrà inoltre essere delimitata e protetta da alberature di alto fusto in essenze locali e comunque congruenti con le caratteristiche ambientali dell'intorno.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso con interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante piano di recupero.

#### **ART. 19 - SOTTOZONE D1 DI RISTRUTTURAZIONE E SATURAZIONE**

*(ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 68/C.22.06.06, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N° 32 DEL 09/08/06)*

In queste sottozone sono consentiti interventi di ampliamento, nuova costruzione nei lotti non totalmente edificati, ristrutturazione edilizia e urbanistica alle seguenti condizioni:

- nei casi di ampliamento, nuova costruzione, e ristrutturazione edilizia sono ammesse integrazioni volumetriche fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:
- If max 2,5 mc/mq
- Rc max 50%
- H max 7,00 ml
- Altezze superiori sono consentite esclusivamente per comprovate esigenze di installazione di macchinari che necessitino di maggior sviluppo verticale. Fanno comunque eccezione i volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.
- Per gli edifici che alla data di adozione del presente PRG eccedono i parametri urbanistici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di ristrutturazione fino al tipo D3 di cui alla L.R. 21.5.80 n.59.
- La ristrutturazione urbanistica è consentita esclusivamente nell'ambito dei piani di recupero individuati dal Piano o comunque in ambiti unitari appositamente approvati dal Consiglio Comunale. In tal caso sono ammessi i seguenti parametri:
- .If max 3,00 mc/mq
- Rc max 60%
- H max 7,00 ml

La concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione estesa a tutti soggetti interessati in cui dovranno essere peraltro determinate le quantità di superficie da cedere all'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalla Deliberazione Consiliare 149/76 nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dalle Deliberazioni Consiliari 390/77, 77/78 e 362/80.

In riferimento alla sottozona "D1", identificata con \* nel foglio n° 46 della Tav. n° 2 del P.R.G. in loc. Avanella, si raccomanda che il nuovo edificio venga allineato sul fronte strada agli edifici esistenti; si conferma la realizzazione del parcheggio in attuazione della previsione di Piano; il dimensionamento dell'ampliamento dovrà avvenire secondo l'applicazione degli indici prescritti per la sottozona D1 dalle N.T.A. del P.R.G., alla superficie ampliata con la presente variante.

I piani di recupero delle aree 4D1 e 4D7 dovranno essere corredati di un progetto di riqualificazione ambientale esteso a tutta l'area adiacente interessata dalle attività di estrazione e comunque individuate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## ART. 20 - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

(ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 27/C.C./28.04.04)

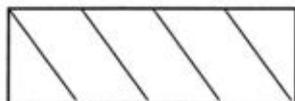
In queste sottozone è consentita la costruzione di nuovi edifici di produzione e di servizio della produzione così come stabilito al precedente art. 17, da realizzare mediante singole concessioni o, laddove previsto, a seguito di piani di recupero estesi ad ambiti urbanistici unitari.

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:



AREA DA CEDERE AL COMUNE

## **ART. 21 - SOTTOZONE D3 DI ESPANSIONE**

In queste sottozone il PRG si attua, sulla base di un Piano Guida di cui al precedente art.5, mediante Piano Particolareggiato di comparto o sub-comparto individuato nei relativi elaborati grafici.

In ogni caso lo strumento urbanistico attuativo dovrà contenere il progetto delle opere viarie sia interne che di raccordo con la viabilità esistente estese all'intera zona disciplinata dal Piano Guida.

Il Piano Particolareggiato può prevedere parametri diversi per i singoli lotti ma comunque complessivamente non superiori ai seguenti:

If max 3,00 mc/mq

Rc max 60%

H max 7,00 ml

Non sono ammessi impianti di superficie coperta inferiore a mq. 300.

Saranno consentite altezze superiori quando ne sia riconosciuta la necessità per esigenze di tecnologia produttiva.

## **ART. 22 - SOTTOZONE D4 DI ESPANSIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE**

*(Aggiornato a seguito dell'avvenuta approvazione delle Varianti "2002" – Delibera Consiglio Comunale n.156 del 23/12/2002.)*

Le sottozone D4 sono destinate ad attività produttive con annessi spazi per l'esposizione e la vendita dei prodotti.

In queste sottozone il PRG si attua mediante un Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto individuato nelle tavole del PRG o ad ambiti ritenuti significativi dalla Commissione Edilizia.

Alla superficie territoriale si applicano i parametri urbanistici stabiliti nell'allegata tabella 1.b.

Il Piano Particolareggiato può prevedere parametri differenti per i singoli lotti, ma comunque complessivamente non superiori ai seguenti:

If max 2,5 mc/mq

Rc max 60%

H max 7,00 ml

E' consentita la realizzazione di uffici e servizi espositivi per una superficie utile di calpestio, compresa quella eventualmente destinata alla residenza con le caratteristiche di cui all'art. 17 delle presenti norme, non superiore al 60% della superficie dei locali destinati alla produzione.

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.

L'area inclusa entro la fascia di rispetto ferroviario non può essere utilizzata nel calcolo dei parametri urbanistici di zona.

## **ART. 23 - D5 ATTIVITA' PRODUTTIVE NON AGRICOLE IN ZONA E**

*(ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 27/C.C./28.04.04)*

Gli elaborati grafici del PRG individuano con la sigla D5 seguita dal numero d'ordine alcune attività produttive non agricole esistenti in aree con destinazione agricola o comunque non integrate con le zone omogenee industriali.

Per gli edifici relativi è ammessa la ristrutturazione edilizia ed un ampliamento della superficie coperta e della volumetria secondo le quantità e le modalità specificate nell'allegata tabella 1.c.

## **ART. 23 bis D6 AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Modifiche approvate con delibera consiglio comunale n°111 del 13/12/2001 e aggiornate a seguito dell'avvenuta approvazione delle Varianti "2002" – Delibera Consiglio Comunale n.156 del 23/12/2002.

Le aree "D6" sono aree di pertinenza di attività produttive e come tali, destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta degli autoveicoli connessi con l'attività di cui sono pertinenza

Possono essere altresì utilizzate come deposito provvisorio di merci a cielo aperto e semprechè connesse alle attività insediate nell'edificio di cui sono pertinenza.

Nelle aree "D6" non è consentita la costruzione di edifici né eventuali ampliamenti di edifici esistenti; è viceversa consentito la realizzazione di "volumi tecnici", come definiti nelle N.T.A.

Limitatamente alla sottozona D6, identificata con \* nel foglio 46 della tavola 2 del P.R.G. si dispone il divieto di realizzare volumi tecnici conformemente allo stralcio regionale di cui alla deliberaz. G.R. n° 624 del 31/01/1994.

In relazione alla zona D6 posta il Loc. Montebello ed attigua al complesso industriale "EX SILME", introdotta a seguito della variante al PRG n°4, adottata con Delib. CC n°122 del 06/10/1999 ed oggetto di osservazione da parte della Provincia Di Firenze, si prescrive l'obbligo dell'escuzione delle opere di recupero dell'area, da effettuarsi preventivamente alle opere necessarie per rendere l'area funzionale alla nuova destinazione urbanistica.

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

## **ART. 31- SOTTOZONE F2.1 MERCATO CON STRUTTURE FISSE F2.2 MERCATO E FIERE PERIODICHE**

La sottozona F2.1 è destinata a mercato giornaliero con strutture fisse. L'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto esecutivo dell'intera area da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale indicando le superfici che dovranno essere destinate agli spazi di vendita e di commercio al minuto, i percorsi e gli spazi pedonali, la geometria e le caratteristiche tecniche delle strutture fisse consentite, le superfici coperte, gli impianti tecnologici, i criteri da adottare per concedere e regolamentarne l'uso.

La morfologia di cui alla TAV. 2 ha carattere orientativo. Tuttavia dovranno essere previste esclusivamente pensiline e chioschi aperti con altezze non superiori a ML. 4,00.

La sottozona F2.2 (strada mercato) è destinata allo svolgimento periodico di attività commerciali e fieristiche di tipo ambulante.

L'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto esecutivo dell'intera area, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, indicando le superfici da utilizzarsi per gli spazi di vendita, i percorsi pedonali, i parcheggi, le sistemazioni a verde, la tipologia delle strutture mobili e provvisorie ammesse, gli impianti tecnologici fissi e le modalità di allacciamento nonché il regolamento per l'uso in concessione.

## **ART. 32 -SOTTOZONA F2.3 AREA ESPOSITIVA**

La sottozona F2.3 è destinata alla realizzazione di strutture espositive al servizio delle attività produttive della zona di appartenenza.

L'edificazione potrà avvenire subordinatamente all'approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 21 delle presenti Norme nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

If max 2.00 MC/MQ

Rc max 0.40 MQ/MQ

H max 6.50 ML

Nell'ambito della volumetria ammessa, che comunque dovrà avere carattere di unitarietà, è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, alloggio la cui superficie netta abitabile non potrà superare 110 MQ calcolati come stabilito dall'art.3 del DM 10.5.77 n. 80.

La realizzazione di uffici e locali di servizio agli spazi espositivi è ammessa nei limiti del 30% della superficie dei locali destinati all'esposizione.

## **ART. 33 - SOTTOZONA F2.4 CANTINA SOCIALE**

La sottozona F2.4 è destinata a cantina sociale

In considerazione della particolare rilevanza economico-sociale di tale attrezzatura è ammesso, una tantum, un incremento di volume e di superficie coperta nei seguenti limiti:

Volume mc 30.900

Superficie coperta mq. 2.900

Altezza massima ml. 11

L'espansione dovrà avvenire a tergo dell'edificio esistente e in linea con i fianchi.

Resta fermo l'obbligo di provvedere alla sistemazione di tutte le aree esterne, in particolare per quanto attiene alla difesa del suolo e alla arborizzazione delle superfici scoperte.

## TITOLO VI ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI A SCALA URBANA

### ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G1 G2, G3, 0G4

(ARTICOLO MODIFICATO A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 68/C.C/22.06.06, PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N° 32 DEL 09/08/06)

Nelle aree G1 indicate sulla cartografia in scala 1:2000 è possibile la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un'insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Saranno possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

h max	esistente
Sc	350mq
Vt	5400 mc

Il nuovo ampliamento potrà essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali potranno essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi.

Gli spazi esterni non potranno essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista.

Nell'area G2 indicata sulla TAV. 1 della Cartografia 1/10.000 è confermata la previsione di una attrezzatura privata d'uso pubblico per il campeggio turistico ai sensi della L.R. 79/1981 e successive modificazioni e in conformità alla Deliberazione Comunale 7.3.87 n. 87.

La realizzazione degli interventi e delle opere previste dal piano di lottizzazione approvato è subordinata al rilascio della concessione edilizia in cui debbono essere indicati i lotti funzionali in cui potranno essere articolati gli interventi stessi nonché i termini entro i quali verranno eseguiti fermi restando l'unitarietà della concessione edilizia e quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 12 della L.R. 79/1981.

Oltre all'osservanza dei "Requisiti obbligati per campeggi" di cui all'allegato della L.R. 11.8.86 n. 38, il progetto attuativo soggetto a concessione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutti gli impianti a rete di alimentazione, adduzione e scarico, dovranno essere interrati salvo diverse prescrizioni delle aziende competenti;
- è vietata la realizzazione fuori terra di cisterne, serbatoi, depositi, ecc.;
- la costruzione dei servizi, delle attrezzature e delle installazioni igienico-sanitarie deve essere eseguita in muratura di laterizio a vista con coperture a falda a struttura lignea e con manto in laterizio a coppi e tegole e non può superare l'altezza di ML 3,00;
- è vietato l'impiego di tubazioni in vista di materiale plastico;
- il progetto dovrà contenere tutte le indicazioni finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura della vegetazione;
- tutte le recinzioni dovranno essere schermate su ambo i lati da una cortina di siepi della stessa altezza e in essenze proprie del paesaggio locale;
- è vietato l'uso, anche temporaneo, di strutture prefabbricate mobili che non siano previste nella concessione edilizia;
- per i parcheggi vale quanto indicato all'art. 57 delle presenti Norme
- per gli edifici esistenti sono consentiti il restauro e la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D1.

Nell'area G3 (Marcialla), destinata ad attività turistico-ricettive private ad uso pubblico è prevista una integrazione delle stesse sulla base e nei limiti del PPC allegato alla presenta Variante. La concessione edilizia per la realizzazione delle opere previste è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata dal PPC e alla stipula di apposita Convenzione, secondo quanto disposto dall'Art 5, che vincoli le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento. La Convenzione dovrà inoltre regolare l'uso pubblico dell'area destinata dal PPC a parco. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2 senza aumenti di volume.

Nell'area 0G4 è confermata la realizzazione, disciplinata da piano di recupero approvato con Delibera Consiliare n. 165 del 22.5.87, di una attrezzatura ricettiva privata ad uso pubblico con ristorante.

Nell'area G2, ove la previsione, ai sensi della Convenzione stipulata con il Comune, si attui mediante uso di strutture prefabbricate, siano messi in atto tutti quegli interventi di schermatura e miglioramenti delle caratteristiche dell'arredo con idonee piantumazioni tipiche della zona.

## ART. 44 - AREE M3.6 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE POLIVALENTI

*Modifiche approvate con Delibera Consiglio comunale n°110 del 30/09/1999*

Tali aree sono destinate a servizi d'uso pubblico quali uffici pubblici, servizi sociali di base (sanitari, ospedalieri, scolastici, ecc.), attività ricreative e culturali e servizi per il tempo libero (compresi circoli, bar, ristoranti, ecc.)

Sono escluse la residenza e quelle attività che pur configurandosi come servizi pubblici, comportano un aumento del carico urbanistico (in termini di volume di traffico, parcheggi, opere di urbanizzazione primaria) incompatibile con i caratteri della zona o con le previsioni del PRG.

Nell'area contraddistinta dalla sigla M3.6.15, in deroga a quanto sopra, sono ammesse anche attività commerciali e ad esse assimilate quali uffici, sedi di società sportive, ecc. con esclusione di residenze.

Sugli edifici esistenti possono essere effettuati interventi di ristrutturazione edilizia D3 qualora non diversamente prescritto dalle presenti Norme o dalle altre disposizioni di legge vigenti.

Nell'ambito dei Piani di Recupero e limitatamente ai servizi di proprietà e gestione pubblica, è consentita, sempre se non in contrasto con le prescrizioni delle presenti Norme o delle altre disposizioni di legge vigenti, la ristrutturazione urbanistica con ricostruzione del volume pari all'esistente.

Per l'edificazione delle aree M3.6 dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

If max 1.00 MC/MQ

Rc max 0.40 MQ/MQ

H max 12 ML

Nell'area M3.6.13 sono previsti piccoli interventi a servizio e qualificazione dell'adiacente M1.4, come fontane, chioschi, edicole, ecc.

## ART. 50 - AREE E FASCE DI RISPETTO

*(Modifiche approvate con delibera consiglio comunale n°111 del 13/12/2001 e aggiornate a seguito dell'avvenuta approvazione delle Varianti "2002" – Delibera Consiglio Comunale n.156 del 23/12/2002)*

Le TAV 1 e 2 individuano le aree e le fasce sottoposte a vincoli speciali di rispetto, sovrapposti alle prescrizioni di zona. Essi sono:

- le aree di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 del R.D. 1264/1934 e dell'art. 21 della L. 983/1957, nonché del D.P.R. 21.10.1975 n. 803;
- le fasce di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1444/1968;
- le fasce di rispetto degli impianti ferroviari ai sensi del D.M. 3.8.1981;
- le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di alimentazione (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, cavidotti telefonici e telematici), di emissione e captazione segnali e onde elettromagnetiche (ponti radio e TV, telecomunicazioni in genere, ecc.)
- le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di smaltimento, trattamento e scarico (fognature domestiche e industriali, impianti e centraline di depurazione, ecc) ai sensi del DM LLPP 4/2/77;

In tali aree è vietata ai sensi delle vigenti leggi, la costruzione di edifici di ogni genere nonché l'installazione di depositi all'aperto.

Per gli interventi edilizi su edifici esistenti nelle aree di rispetto stradale e ferroviario vale la norma della zona e sottozona di appartenenza nei seguenti limiti:

- gli ampliamenti non debbono comunque comportare l'avanzamento del costruito verso il fronte stradale e/o ferroviario;
- ogni intervento deve comunque riportare il preventivo nulla-osta dell'Ente gestore del vincolo.

Interventi su edifici esistenti ricadenti all'intero delle aree a vincolo cimiteriale sono consentiti subordinatamente alla riduzione del vincolo secondo quanto disposto dal Testo Unico 1264/34, su parere favorevole coordinatore AUSL. In assenza della riduzione di cui sopra non sono ammessi, ai sensi dell'art. 57, comma 3 DPR 10 settembre 1990, n° 285 la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

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, l'atto abilitativo 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 se e per i suoi aventi causa, nel caso di esproprio, all'incremento di valore conseguente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione. Per l'esecuzione dei lavori di costruzione di impianti di distribuzione carburanti, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo necessari al rilascio dell'atto abilitativo, sono limitati alla rinuncia al plusvalore relativo ai lavori eseguiti in una fascia di rispetto stradale di profondità di ml. 10.00 invece che ml. 20.00 quale quella ordinariamente prevista. In assenza della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, il rilascio dell'atto abilitativo sarà consentito solo nell'ipotesi che all'interno della fascia di rispetto, per una profondità di ml. 10.00, non vengano previste od eseguite opere di impianti o manufatti in genere, ad eccezione di lavori modesti quali ad esempio, le sistemazioni esterne, le pavimentazioni, le recinzioni, la segnaletica di servizio, i raccordi per l'adduzione ai pubblici servizi, ecc...

Sono altresì individuate le fasce di rispetto delle linee elettriche con potenza superiore a 15.000 Volts. Le concessioni edilizie riguardanti gli edifici esistenti compresi in tutto o in parte in dette fasce sono soggette al preventivo parere del competente ufficio ENEL, o dell'ente proprietario della linea, a cura e spese del richiedente, fatti salvi gli interventi di recupero ai sensi della L.R. 59/80.

Sono infine individuate le aree di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi della L. 431/85 nonché della Deliberazione Regionale 11.3.86 n. 95, così come riportate negli elaborati grafici del PRG.

Gli interventi edilizi su edifici compresi in tutto o in parte all'interno di dette fasce sono soggetti alla disposizioni della predetta L. 431/85.

Entro un raggio di 100 ML dalle aree indicate come aree per acquedotto ogni richiesta di nuova costruzione, ove ammessa dalle altre norme del PRG, dovrà essere sottoposta al parere dell'ufficio Acquedotto del Comune. Le aree e le fasce di rispetto possono essere utilizzate per la costruzione e l'esercizio di impianti di distribuzione carburanti nei limiti della normativa approvata ai sensi del 1° comma dell'art. 2 del Decreto Legislativo 11.02.1998 n° 32, quando sono sovrapposte alle zone omogenee "E" agricole - sottozone "E1" e "E2",

e possono essere utilizzate nel calcolo dei parametri urbanistici di zona ove espressamente ammesso dagli elaborati grafici di PRG.

## ART. 55 - AREE CD RESIDENZA-ARTIGIANATO

(Aggiornato a seguito della variante al P.R.G. approvata con Delibera 27/C.C./28.04.04)

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

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 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 spora prescritti parametri urbanistici, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 4, comma 2, lett. d della L.R. 52/99, adeguata con la L.R. 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 destinazioni d'uso commerciale e per servizi sportivo-ricreativi. L'area comprende due lotti a destinazione d'uso esclusivamente artigianale lungo via di Faille, 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.

Il piano di calpestio dell'area industriale dovrà essere rialzato di 0,3 - 0,5 m. rispetto al piano di campagna attuale.

**TABELLA 1B**

(TABELLA MODIFICATA A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 27/C.C./28.04.04)

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°	
23	D	D2	4D21	5330		3.0		7.0		60%	15.990		
23	D	D2	4D23	5760		3.0		7.0		60%	17.230		
23	D	D2	4D24	2052		3.0		7.0		60%	6.156		
23	D	D2	4D25	5388		3.0		7.0		60%	16.164		
31	D	D2	4D26	13376		3.0		7.0		60%	40.128		
31	D	D2	4D27	14400		3.0		7.0		60%	49.200		
31	D	D2	4D211	3060		3.0		7.0		60%	9.180		
45	D	D2	4D28	2756		3.0		7.0		60%	8.268		
45	D	D2	4D29	4900		3.0		7.0		60%	14.700		
45	D	D2	4D210	2140		3.0		7.0		60%	6.420		
23	D	D3	4D31	3360		3.0		7.0		60%	10.080		
23	D	D3	4D32	4905		3.0		7.0		60%	14.706		
23	D	D3	2D31	19360		3.0		7.0		60%	58.080		
23	D	D3	2D32	8160		3.0		7.0		60%	24.480		
23	D	D3	2D33	17844		3.0		7.0		60%	53.532		
22/23	D	D3	5D3	97564		3.0		7.0		60%	292.692		
45	D	D4	2D4	26976		2.5		7.0		60%	67.440		

**TABELLA 1C**

*(TABELLA MODIFICATA A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE 27/C.C./28.04.04)*

ZONA	DITTA	SCHEDA	TAV.	AREA ATTUALE	SUP. COP.	AMPLIAMENTO	H.	* NOTA
		N°	N°	MQ	MQ	MQ	ML	
D51	FACEB V. FIORENTINA	15	1.81	11.940	1730	400	ATTUALE	1
D52	GELLI V. SCIANO, 71	8	2.40	7.975	1205	2000	ATTUALE	
D54	CIEMME V. TAVOLESE 147	29	1.81	7.520	920	900	ATTUALE	2
D55	FONTANELLI LOC. AVANELLA	26	2.50	20.000	3500	1000	ATTUALE	
D56	EDILCASA LOC. AVANELLA	28	1.87	3.165	300	300	ATTUALE	
D58	MARIANI LOC. PINO		1.81			200	ATTUALE	4
D59	LOC. AVANELLA				350	400		

NUMERO * NOTA	ANNOTAZIONE
1	AMPLIAMENTO SUL FRONTE NORD OPPOSTO ALLA STRADA
2	DISTANZA DALLA STRADA 20 ML. - DISTANZA DAL FIUME 20 ML
4	CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO COLONICO CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE "D1" E MANTENIMENTO DELLE SUE CARATTERISTICHE ESTERIORI

(#) RILEVAMENTO COMUNALE DEL MESE DI MAGGIO 1987

**ALLEGATI ALLE NORME – SCHEDE PROGETTO**

PIANO GUIDA DI CANONICA  
PIANO GUIDA DI MONTEBELLO  
PIANO GUIDA DI CANONICA EST  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CF2  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CD3  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6B2.2  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI S.CRISTINA  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI MARCIALLA  
PARCHEGGIO L122, FIANO, SCHEDA ESEMPLIFICATIVA

**N.B. LE SCHEDE PROGETTO ALLEGATE SONO FUORI SCALA**

---



**COMUNE DI CERTALDO**

(Provincia di Firenze)

Ufficio Urbanistica

**PIANO GUIDA LOCALITÀ MONTEBELLO - SOTTOZONA <5D3>**

**DELIBERA n°64 / C.C. / 07.07.'05**

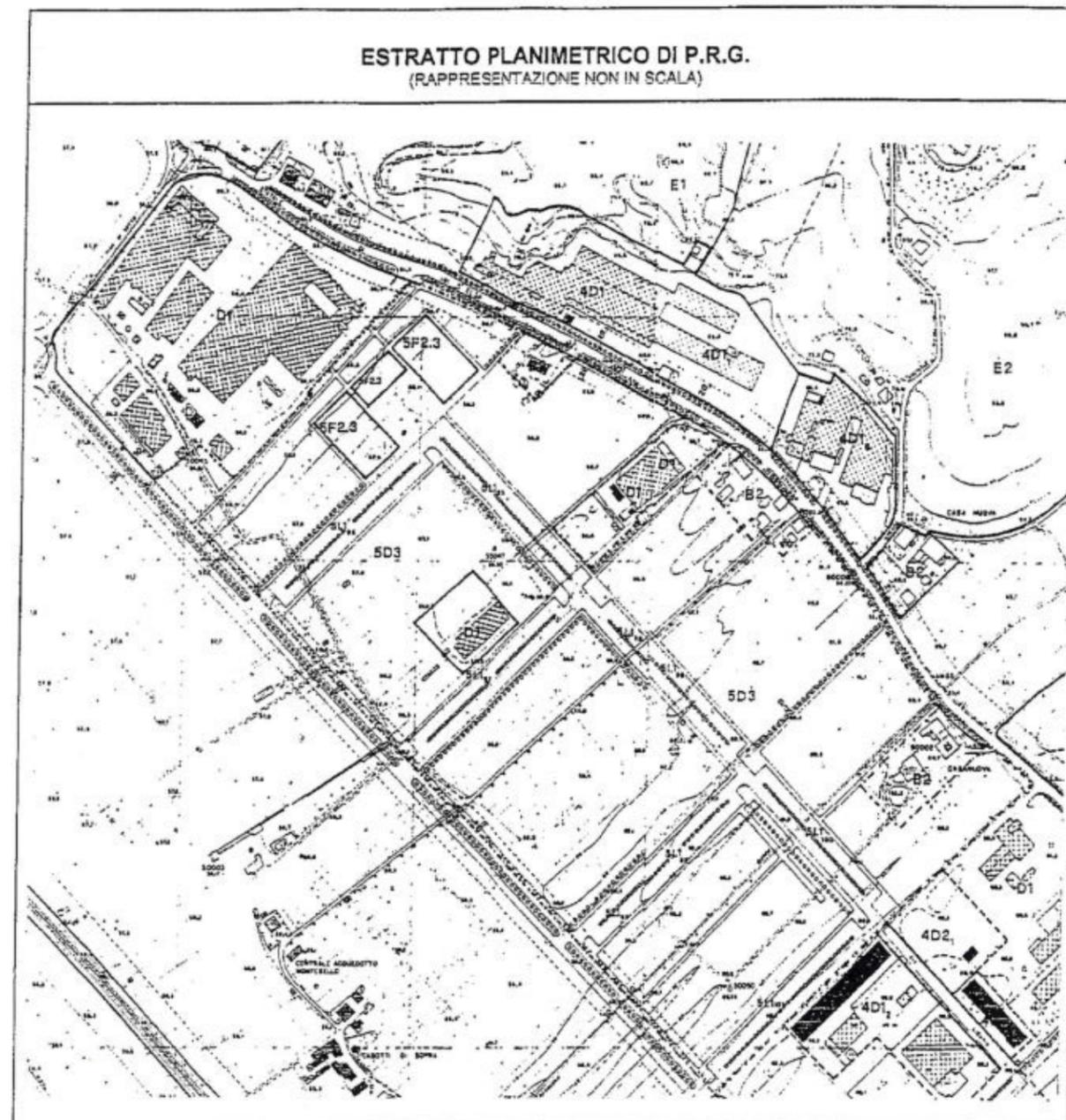
**SCHEDA PROGETTO**

ZONA 5.2D3	LOCALITÀ MONTEBELLO
---------------	------------------------

PARAMETRI URBANISTICI			
	Rc max (mq/mq)	H max (ml)	If max (mc/mq)
SOTTOZONA OMOGENEA INDUSTRIALE <D3> DI ESPANSIONE	60%	7.00	3.00
SOTTOZONA <F2.3> AREA ESPOSITIVA	40%	6.50	2.00
SOTTOZONA <M3.6> ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE POLIVALENTI	40%	12.00	1.00

VOLUME TOTALE - SOTTOZONE <D3> <F2.3>	292690 m <sup>3</sup>
---------------------------------------	-----------------------

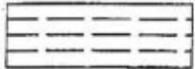
SUPERFICIE PER PARCHEGGI	12130 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PER PIAZZE	1950 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PER VERDE	54655 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE	11448 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTALE PER STANDARD	80183 m <sup>2</sup>

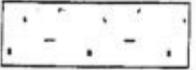


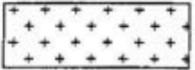
## LEGENDA

 DELIMITAZIONE DEI COMPARTI DA SOTTOPORRE A PIANO PARTICOLAREGGIATO

 AREA PER PARCHEGGI

 PIAZZE

 VERDE ATTREZZATO

 VERDE PERTINENZIALE

 ATTREZZATURE COLLETTIVE

 AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA

 AREA EDIFICABILE ESPOSITIVA

 FILARI ALBERATI

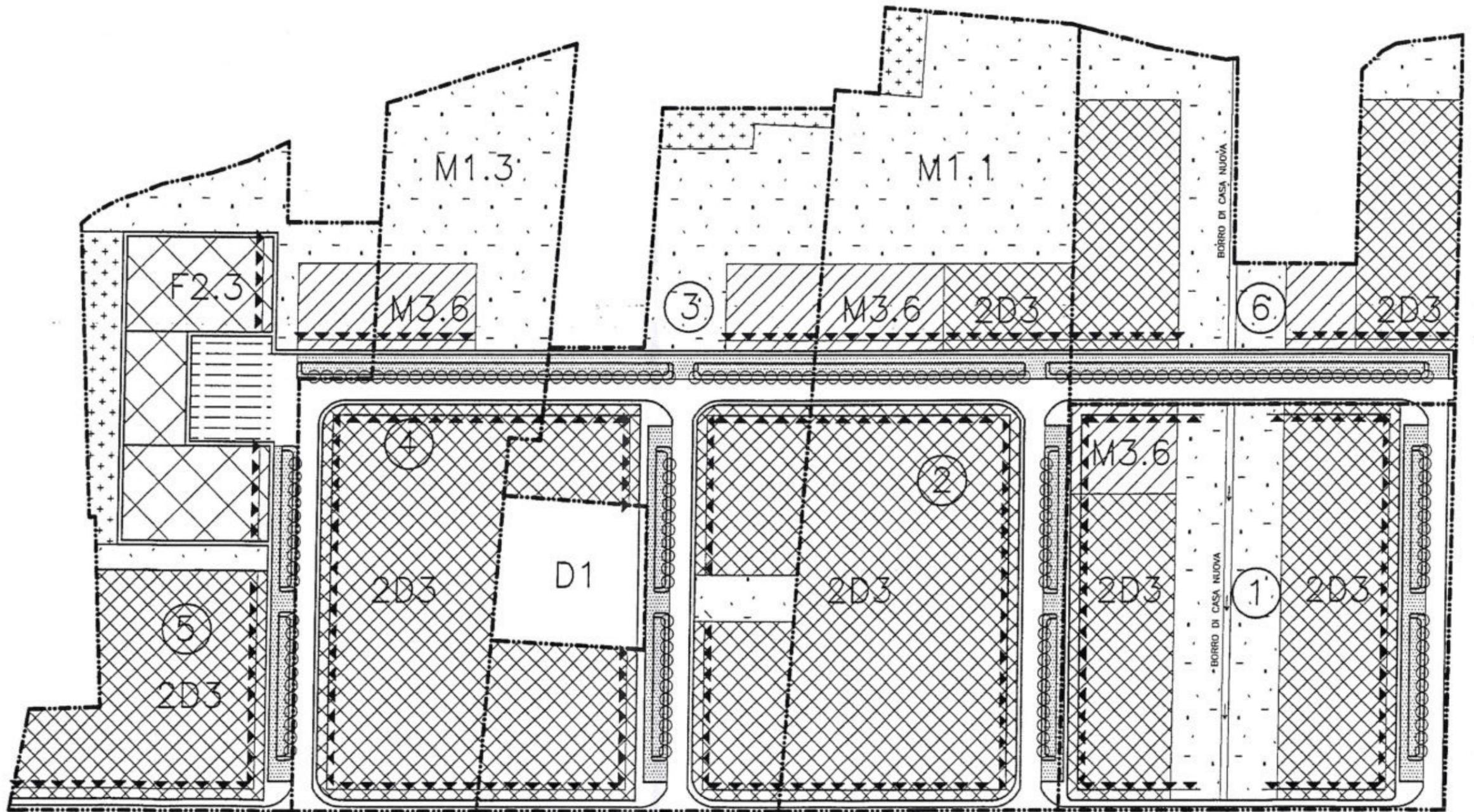
 ALLINEAMENTI

## PRESCRIZIONI PROGETTUALI

### INDIRIZZI PER L'ORIENTAMENTO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

- o All'interno di ogni comparto oltre ai lotti destinati all'edificazione sono previste le seguenti aree: area per la viabilità – area per i parcheggi per gli autoveicoli e per gli autotreni – aree per il verde pubblico non attrezzato – aree per gli impianti e per le attrezzature di interesse collettivo;
- o Si dovrà evitare la realizzazione di accessi alle aree edificabili dalla attuale SRT 429, al fine di ridurre il traffico veicolare su detta arteria di comunicazione;
- o Si prescrivono gli allineamenti degli immobili lungo le viabilità di progetto, secondo quanto indicato nell'allegata scheda progetto;
- o Le aree a verde pubblico dovranno essere collocate preferibilmente nella porzione dei comparti inclusi tra il prolungamento di Via Liguria e la SRT 429, al fine di creare una netta separazione tra i nuclei residenziali esistenti e l'area produttiva;
- o Nella scheda progetto vengono individuate le aree da destinare all'edificazione sia privata che pubblica, il piano particolareggiato potrà apportare modifiche alla collocazione di tali aree;
- o Nelle aree oggetto di intervento sono ammesse le destinazioni d'uso individuate dall'articolo 17 delle vigenti N.T.A. di P.R.G., sarà inoltre possibile individuare aree <D6> da destinare alla pertinenza di attività produttive (art. 23bis delle vigenti N.T.A. di P.R.G.)
- o Relativamente alla posizione delle aree destinate a: viabilità di collegamento (perpendicolare a Via Toscana), e area a parcheggio, ubicate tra i comparti <4> e <5>, qualora venisse proposta l'approvazione del piano particolareggiato relativo alla Unità Minima di Intervento n° <5> (prima dell'approvazione del piano particolareggiato relativo al contermine comparto n°<4>), la costruzione della viabilità sarà a carico di tale U.M.I. . In tal caso i singoli piani dovranno prevedere una redistribuzione degli standard urbanistici relativi ai comparti prima citati.

SUDDIVISIONE U.M.I.



DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE PER UNITA' MINIMA DI INTERVENTO				
LOTTI MINIMI	SUPERFICIE TOTALE AREA DI MONTEBELLO (MQ)	VOLUMETRIA MASSIMA TOTALE (MC)	SUPERFICIE U.M.I. (MQ)	VOLUME MASSIMO U.M.I. (MC)
U.M.I. N°1	212523,13	292690	36352,17	50.064,75
U.M.I. N°2	212523,13	292690	47139,89	64.921,75
U.M.I. N°3	212523,13	292690	35914,93	49.462,57
U.M.I. N°4	212523,13	292690	32997,65	45.444,85
U.M.I. N°5	212523,13	292690	34397,82	47.373,19
U.M.I. N°6	212523,13	292690	25720,67	35.422,89
<b>VOLUMETRIA MASSIMA TOTALE</b>				<b>292.690,00</b>

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA PER UNITA' MINIMA DI INTERVENTO			
LOTTI MINIMI	VOLUME MASSIMO U.M.I. (MC)	IF MAX (MC/MQ)	SUPERFICIE FONDIARIA U.M.I. (MQ)
U.M.I. N°1 ZONA <D3>	50064,75	3	16688,25
U.M.I. N°2 ZONA <D3>	64921,75	3	21640,58333
U.M.I. N°3 ZONA <D3>	49462,57	3	16487,52333
U.M.I. N°4 ZONA <D3>	45444,85	3	15148,28333
U.M.I. N°5 ZONA <D3>	34151,19	3	11383,73
U.M.I. N°5 ZONA <F2.3>	13222	2	6611
U.M.I. N°6 ZONA <D3>	35422,89	3	11807,63
	<b>292690</b>		<b>99767</b>

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA DESTINARE A STANDARD PER UNITA' MINIMA DI INTERVENTO				
LOTTI MINIMI	SUPERFICIE TOTALE AREA DI MONTEBELLO (MQ)	SUPERFICIE TOTALE STANDARD (MQ)	SUPERFICIE U.M.I. (MQ)	SUP. STANDARD PER U.M.I. (MQ)
U.M.I. N°1	212523,13	80183	36352,17	13.715,34
U.M.I. N°2	212523,13	80183	47139,89	17.785,44
U.M.I. N°3	212523,13	80183	35914,93	13.550,37
U.M.I. N°4	212523,13	80183	32997,65	12.449,71
U.M.I. N°5	212523,13	80183	34397,82	12.977,98
U.M.I. N°6	212523,13	80183	25720,67	9.704,17
<b>SUPERFICIE TOTALE STANDARD</b>				<b>80.183,00</b>

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA DESTINARE A STANDARD, SUDDIVISA PER DIVERSA TIPOLOGIA, PER UNITA' MINIMA DI INTERVENTO						
LOTTI MINIMI	SUPERFICIE STANDARD PER U.M.I. (MQ)	SUPERFICIE MINIMA PER PARCHEGGI (MQ)	SUPERFICIE PIAZZE (MQ)	RESIDUO ALTRI STANADARD (MQ)	SUPERFICIE A VERDE (MQ)	SUPERFICIE ATTREZZATURE - ZONE <M3.6> (MQ)
U.M.I. N°1	13715,34	1800		11915,34	9851,900996	2063,617735
U.M.I. N°2	17785,44	3129		14656,44	12118,311	2538,348844
U.M.I. N°3	13550,37	2800		10750,37	8888,674675	1861,85658
U.M.I. N°4	12449,71	971		11478,71	9490,884396	1987,997785
U.M.I. N°5	12977,98	1700	1950	9327,98	7712,607064	1615,512856
U.M.I. N°6	9704,17	1730		7974,17	6593,24311	1381,046502
<b>SUP. TOTALE STANDARD</b>	<b>80.183,00</b>	<b>12130</b>	<b>1950</b>	<b>66103,01</b>	<b>54655</b>	<b>11448</b>