



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

\*\*\*\*\*

Settore Urbanistica

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – Zona di R.U. <D2.5> UTOE 14  
Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con  
Deliberazione 7/CC/19.02.2003 – Zona industriale/artigianale La  
Madonnina – Loc. Montebello - Proprietà Iacopini Marco ed altri**

## RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Art. 33, comma 2, L.R. 65/2014 e s.m.i.**

Il sottoscritto Arch Carlo Vanni, in qualità di Responsabile del Procedimento di cui all'art. 33 della L.R. 65/2014 relativamente al piano urbanistico attuativo in oggetto:

### DICHIARA

- di aver accertato e verificato che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- di aver verificato la coerenza dell'atto di approvazione in itinere con gli obiettivi del PIANO STRUTTURALE approvato con atto n. 57/CC del 29/06/2005:

L'intervento ricade nel "Sistema di Valle" (art. 29):

#### Art. 29 - Obiettivi del Sistema di valle

1. Sono obiettivi del Sistema di valle:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa di valle, comprese le previsioni insediative non attuate del P.R.G. vigente;
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invarianti strutturali di cui al precedente art. 16;
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; particolarmente a sud e a nord dell'abitato centrale;
- la sostituzione delle aree dismesse, degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento di margine dell'abitato, con esclusione del territorio a nord della strada comunale del Pian di Sotto, delle aree riservate al parco fluviale e delle pendici collinari sul lato di oriente dell'abitato, di preminente interesse paesaggistico;
- l'incremento della dotazione residenziale, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati sociali a basso reddito: anziani e giovani coppie;
- il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità;
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

#### Art. 30 - Sub-sistemi del Sistema di valle

Il Sistema di valle è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema dell'Elsa;
- Sub-sistema delle pendici collinari
- Sub-sistema urbano.

## L'intervento ricade nel "subsistema Urbano" (art. 33):

### *Art. 33 - Sub-sistema urbano*

1. Il Sub-sistema urbano percorre longitudinalmente quasi tutto il Sistema di valle, per una lunghezza di circa sette chilometri; la sua larghezza risulta molto variabile, dai cento metri all'estremità meridionale al chilometro nella parte centrale.
2. Sono obiettivi del Sub-sistema urbano, a specificazione di quelli generali di sistema:
  - interventi di ristrutturazione negli isolati
  - sostituzione dell'edilizia inadeguata agli attuali standard di qualità;
  - utilizzazione intensiva multifunzionale delle aree di previsione insediativa del vigente P.R.G.
3. Il piano strutturale, ai fini della individuazione delle unità organiche elementari (utoe) suddivide il Sub-sistema urbano nelle seguenti sei porzioni:
  - insediamento prevalentemente artigianale-industriale dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele, stretto tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari;
  - insediamento residenziale, di varie epoche di formazione e di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale è delimitato dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale si prolunga a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, mentre sull'Agliena si conclude, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli;
  - porzione centrale dell'abitato: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est. In questa parte centrale del capoluogo, prevalentemente residenziale, sono presenti le principali funzioni terziarie e direzionali, commerciali, e le maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
  - porzione urbana caratterizzata da edilizia residenziale di recente realizzazione e da alcuni complessi scolastici, delimitata sul lato inferiore da via del Bosco, su quello nord - orientale confinante con il parco della Canonica, comprendente il nuovo insediamento lungo il borro del Vicinato, ridiscendente lungo la SRT 429 fino a via Toscana e da qui a raggiungere la traversa interna;
  - l'insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa, partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Alessandro Manzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, con qualche presenza di vecchie attività industriali, è lambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione;
  - l'insediamento prevalentemente industriale-artigianale, da via Toscana, a sud, fino alla strada comunale del Pian di Sopra, a nord: a ovest è delimitato dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata; sul lato orientale raggiunge la S.S. 429 di Val d'Elsa. Questo settore del Sub-sistema urbano presenta ampie zone a destinazione industriale non attuate.

## nell'UTOE del Sistema Territoriale di Valle n. 14 "di Montebello" (art.69):

### *Art. 69 - utoe 14, di Montebello*

1. E' una utoe di grandi dimensioni che occupa la parte superiore della struttura urbana lineare. L'ambito, prevalentemente industriale-artigianale risale dalle vie Toscana e Fraille, a sud, fino a poco oltre la strada comunale del Pian di Sopra, a nord: a est è delimitato dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata; sul lato orientale raggiunge la SRT 429 di Val d'Elsa. Questo settore urbano presenta ampie zone a destinazione industriale non attuate.
2. L'utoe assume una rilevante funzione strategica dello sviluppo di Certaldo, in quanto, nel caratterizzare gli aspetti industriali di questo comune, mette a disposizione ampie aree per l'espansione delle attività produttive.  
A questa azione di prosecuzione e conferma delle previsioni di espansione e completamento del P.R.G. vigente e del P.I.P., il piano strutturale prevede un obiettivo di più intensa utilizzazione del suolo, incrementando le densità fondiari vigenti e ricalibrando gli spazi pubblici alle effettive esigenze, anche a fini di perseguire la polifunzionalità dell'ambito in un intreccio di destinazioni d'uso diverse.  
Per detto motivo l'utoe si estende all'area tra la via del Pian di Sopra e un esistente fabbricato industriale, in modo da poter realizzare una testa funzionale all'utoe, nella quale far confluire la penetrazione all'abitato proveniente dalla nuova SRT 429, con un incremento di circa mq. 25.000 delle esistenti previsioni.

### *Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione*

Omissis.....

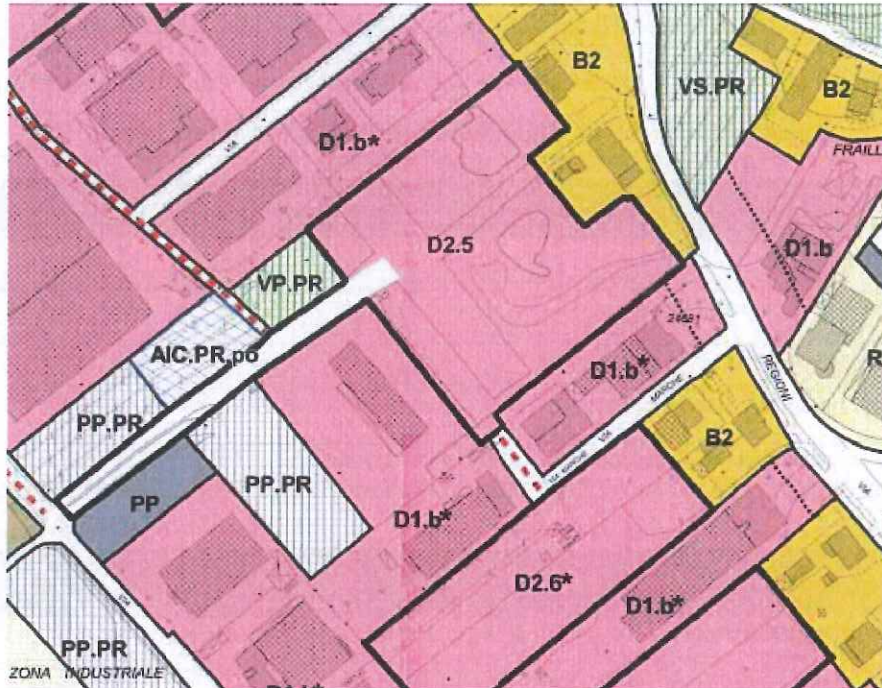
14. *Utoe 14, di Montebello:* l'utoe costituisce la parte terminale settentrionale del sub-sistema urbano di cui all'art. 33, in gran parte ineditata, in quanto vi si devono ancora attuare le previsioni di insediamento produttivo, industriale e artigianale, contenute nel P.R.G. vigente; gli indirizzi gestionali coincidono pertanto con dette previsioni, volte a dotare il territorio di un'ampia zona produttiva, essenziale per lo sviluppo del comune; nella realizzazione degli interventi sono ammesse intensificazioni nell'impegno del suolo, anche ai fini di un migliore uso delle urbanizzazioni; è previsto un'espansione della zona industriale nella misura di mq. 25.000; l'urbanizzazione, di cui alle condizioni dell'art. 24, per l'espansione insediativa produttiva sono previste dai relativi vigenti piani attuativi.....Omissis



- di aver verificato la conformità dell'atto di approvazione in itinere con il vigente REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Del. C.C. n. 66 del 29/07/2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20/12/2010 e successive varianti:

L'intervento ricade in sottozona <D2.5> Ambito produttivo di completamento (come indicato nell'estratto planimetrico, ambito per il quale vigono le disposizioni dell'art. 43 di seguito riportate).

ESTRATTO TAVOLA PR3: Ambito <D2.5> Variante di aggiornamento e rettifica errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14 – approvata con Delibera CC n. 17 del 19/02/2018



#### Art. 43 - Ambiti produttivi D2 - di completamento

1. Individuazione e modalità di intervento. Le sottozone D2 sono individuate con apposita perimetrazione, sigla e numero d'ordine nelle tavole. Sono aree ove la disponibilità di aree libere può dar luogo a interventi di completamento tramite nuova edificazione.
2. L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone è subordinata a piano attuativo sulla base degli schemi ordinatori per la viabilità di servizio e le altre aree pubbliche rappresentate sulla cartografia di R.U. e sulla base delle indicazioni riportate al successivo comma 10.
3. Limitatamente alle sottozone D2.2 e D2.7 è consentita l'attuazione diretta degli interventi previa presentazione di specifico permesso di costruzione, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda, ed alla stipula convenzione con l'amministrazione comunale.
4. La dotazione minima degli standard urbanistici è pari al 20% della superficie complessiva della sottozona al netto delle strade, di cui almeno il 10% per parcheggi.
5. Le caratteristiche delle strade e delle aree pubbliche riportate nella cartografia sono prescrittive; la forma e la dimensione definitive delle aree pubbliche sono stabilite in sede di pianificazione particolareggiata. La regolamentazione degli obblighi relativi a tali spazi deve essere contenuta in specifico atto convenzionale o unilaterale d'obbligo.
6. Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate all'art. 40.
7. Parametri urbanistici.  
Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura  
H.max m. 9 – H. max 7,00 ml. in prossimità delle residenze
8. Nelle sottozone in località Montebello contraddistinte con < D2\* > il rapporto di copertura è pari al 50% (+ 5% per bioarchitettura) incrementabile al 60% (+ 5% per bioarchitettura) per i lotti collegati con Via Toscana o in presenza di interventi che consentano tale collegamento.
9. Disposizioni generali. La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25%.
10. Di seguito è riportato l'elenco dei singoli ambiti D2 di completamento per la UTOE produttiva di Montebello con le relative prescrizioni:



AMBITO	SUPERFICI MINIMA PER SPAZI PUBBLICI	PRESCRIZIONI LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE
D2 5 LOCALITÀ "LA MADONNINA"	operano le disposizioni del Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione 7/C.C./19.02.03, di cui a stipula della convenzione con il Comune, atto repertorio n. 58429 del 02/05/2005.	

- l'atto di approvazione in itinere è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Comunale in data 24/11/2017 ed ha ricevuto parere favorevole con richiesta di documentazione integrativa a completamento della pratica che è stata prodotta e esaminata dall'ufficio;
- di aver riscontrato che le aree di intervento non sono interessate dai vincoli di seguito riportati:

**Regime dei vincoli di regolamento urbanistico e sovra-comunali**

Tavola VIa RU	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Siti archeologici		●
Aree tartufigene		●
Ambito soggetto a vincolo paesaggistico Capo II – Parte III – Titolo 1° DLgs 42/2004 (ex l. 1497/39)		●
Aree tutelate per legge - art. 142 lettera "c" DLgs 42/2004 (ex l. 431/85- fiumi e torrenti)		●
Aree boscate		●
Tavola VIb RU	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Area avente preminente valore paesaggistico		●
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (lettera A art. 29 RU);		●
Aree da sottoporre a programma di paesaggio (lettera B art. 29 RU);		●
Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (lettera C art. 29 RU);		●
Tavola VIc RU	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Elettrodotti linea area esistente 132 kV		●
Elettrodotti linea area esistente 220 kV		●
Elettrodotti linea area esistente 380 kV		●
Metanodotti		●
Vincoli cimiteriali		●
Vincolo idrogeologico		●

16 APR. 2018

Certaldo, .....

Il responsabile del procedimento  
Arch. Carlo Vanni



*Carlo Vanni*