



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaquindici e questo giorno undici del mese di settembre alle ore 21,22, in seconda convocazione, nella sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione d'urgenza in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **62**

del

11.09.2015

OGGETTO: URBANISTICA - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale avente valore di piano attuativo - Area posta in Loc. Pino Gorgognano e Loc. Piano di Sotto Casello o Casino Vecchio - Zone di R.U. <E1.cs> e <E2.v> - Proprietà Az. Agr. Do Lusiadas Kennel di Bazzani Fabiana - Adozione ed approvazione schema atto d'obbligo.

Sono presenti, dei n. 16 consiglieri assegnati al Comune, n. 11 come segue:

	Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X
<i>Furlesi Yuri</i>	X	
<i>Neri Iury</i>	X	
<i>Arzilli Eliano</i>		X
<i>Santini Moreno</i>	X	
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X	
<i>Dogali Sara</i>	X	
<i>Renzi Romina</i>	X	

	Presenti	Assenti
<i>Biotti Margherita</i>	X	
<i>Ghelli Tiziano</i>	X	
<i>Cibecchini Fabio</i>		X
<i>Chimenti Filomena</i>	X	
<i>Spera Franco</i>		X
<i>Masini Lucia</i>		X
<i>Romano Giuseppe</i>	X	
<i>Palazzo Eliseo</i>	X	
Ed il Sindaco <i>Cucini Giacomo</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Lombardo Giuseppe

PARTECIPA il Vice Segretario Generale Dott.ssa Sandra Bertini, incaricata della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Dogali - Chimenti - Palazzo

ASSESSORI PRESENTI: Dei - Conforti - Di Vita

OMISSIS

Sono presenti n.12 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Latini – Arzilli – Cibecchini – Spera - Masini.

(N. 62)

OGGETTO: URBANISTICA - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale avente valore di piano attuativo – Area posta in Loc. Pino Gorgognano e Loc. Piano di Sotto Casello o Casino Vecchio - Zone di R.U. <E1.cs> e <E2.v> – Proprietà Az. Agr. Do Lusiadas Kennel di Bazzani Fabiana - Adozione ed approvazione schema atto d'obbligo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto “URBANISTICA - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale avente valore di piano attuativo – Area posta in Loc. Pino Gorgognano e Loc. Piano di Sotto Casello o Casino Vecchio - Zone di R.U. <E1.cs> e <E2.v> – Proprietà Az. Agr. Do Lusiadas Kennel di Bazzani Fabiana - Adozione ed approvazione schema atto d'obbligo. BILANCIO PREVENTIVO 2015 – Variazioni.

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del Decreto Legislativo N. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario e Interni in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 12
VOTANTI	n. 12
VOTI FAVOREVOLI	n. 12
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

Premesso che:

- in data 29/06/2015 prott. nn. 11333, 11334, 11335, 11336, 11337 e 11338 (prat. n. 214/2015) l'Azienda Agricola Do Lusiadas Kennel di Bazzani Fabiana, con sede in Certaldo (FI) - Loc. Pino Gorgognano (P.I. 05595370486), nella persona del suo titolare, ~~_____~~

~~_____~~ ha presentato istanza per l'approvazione di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 (ex art. 42 della L.R. 1/05) per la realizzazione dei seguenti interventi:

- ampliamento dell'annesso agricolo esistente per una superficie lorda di mq. 80,02 ed una volumetria massima complessiva di mc. 204,53;
- realizzazione di box e recinti di allevamento cani e box di isolamento;
- realizzazione di annesso agricolo da adibire a rimessa attrezzi e magazzino;
- costruzione di abitazione rurale per il titolare;

- l'azienda è estesa su Certaldo (Loc. Pino Gorgognano e Loc. Piano di Sotto Casello e Casino Vecchio) e su Gambassi Terme (Loc. Varna Catignano) ed è così rappresentata al Catasto Terreni/Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Certaldo - foglio di mappa 44 p.lle 430 – 456 – 544 (ex 455) e 545 (ex 455) e foglio di mappa 26 p.la 35 per una superficie di ha. 1.69.46;
- Comune di Gambassi Terme - foglio di mappa 15 p.la 66 e foglio di mappa 16 p.la 12 per una superficie di ha. 0.78.20;

- la superficie agricola e catastale complessiva valida ai fini del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale è pari a ha. 02.47.32, al netto della p.la 430 fg. 44 con destinazione "piccolo tratto di terreno adibito a passo a comune";

- i terreni rappresentati al Comune di Certaldo – foglio di mappa 44 p.lle 456, 544 (ex 455) e 545 (ex 455) risultano intestati alla Sig.ra Bazzani Fabiana, in qualità di titolare del diritto di usufrutto sua vita natural durante, ed al Sig. Caprilli Francesco, in qualità di titolare della nuda proprietà, in forza dell'atto di donazione Notaio Bartoletti del 04/02/2005 rep. n. 21293 racc. n. 7244;

- i terreni rappresentati al Comune di Certaldo – foglio di mappa 26 p.la 35 risultano in proprietà del Sig. Caprilli Francesco e concessi in affitto alla Sig.ra Bazzani Fabiana in virtù del contratto di affitto fondi rustici del 24/03/2015 con scadenza 23/03/2035;

- i terreni rappresentati al Comune di Gambassi Terme – foglio di mappa 15 p.la 66 e foglio di mappa 16 p.la 12 risultano in proprietà dei Sigg.ri Tinti Silvia e Tinti Dario e concessi in affitto alla Sig.ra Bazzani Fabiana in virtù del contratto di affitto fondi rustici del 24/03/2015 con scadenza 23/03/2030;

Preso atto che:

- trattasi di Azienda Agricola sovracomunale e pertanto, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento di attuazione del Titolo IV capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/05 tuttora vigente (Regolamento 09/02/2007 n. 5/R), il programma deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadono le superfici aziendali interessate dal programma medesimo;

- in data 14/07/2015 il programma è stato trasmesso al Comune di Gambassi Terme e registrato al protocollo di detto Ente con il n. 5783;

- il programma sarà approvato a cura del Comune di Certaldo in quanto unico Comune interessato dalle trasformazioni edilizie;

Dato atto che l'azienda ricade prevalentemente in area a pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante (PF2) media e, per una piccola porzione, in area a pericolosità da frana (PF4) molto elevata ai sensi del Piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico, approvato con DPCM 06/05/2005 ed aggiornato con Decreto del Segretario Generale n. 62 del 03/09/2012, tuttavia l'ambito a pericolosità molto elevata non è interessato dalle nuove costruzioni;

Preso atto, inoltre, che la porzione dell'azienda ricadente negli ambiti di pianura del territorio comunale è classificata come area a pericolosità idraulica P.I.3 (aree a pericolosità elevata) nel Piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico, approvato con DPCM 06/05/2005 ed aggiornato con Decreto del Segretario Generale n. 62 del 03/09/2012, e che gli interventi risultano compatibili con quanto dettato dalla lett. h dell'art. 7 delle norme di attuazione del Piano prima citato;

Visti i nulla osta degli Enti gestori dei servizi in merito all'adeguatezza della rete esistente:

- ENEL DISTRIBUZIONE SPA del 02/09/2015 (ns. prot. n. 15559 del 03/09/2015);
- ACQUE S.P.A. Servizi Idrici del 18/09/2014 (ns. prot. n. 15374 del 01/09/2015);

Vista la dichiarazione sottoscritta dalla proprietà dalla quale si evince che:

- non verrà provveduto all'allacciamento del gas metano in quanto la zona verrà dotata di autonomo impianto con combustibile a GPL oppure di tipo legnoso;

- non verrà provveduto all'allacciamento dell'impianto fognario comunale in quanto non presente in zona ma verrà realizzato un sistema di smaltimento dei reflui autonomo dotato di un trattamento primario e secondario;
- non è necessario il parere per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani in quanto la zona è già provvista di tale servizio;

Visto il parere espresso per la sola verifica degli aspetti agronomici dalla Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Promozione del Territorio in data 10/08/2015 (pervenuto per PEC in data 11/08/2015, ns. prot. n. 14559) sul P.A.P.M.A.A. presentato dall'Azienda Agricola Do Lusias Kennel di Bazzani Fabiana (*ALLEGATO A*), come di seguito riportato:

"... Parere favorevole, condizionato alla indivisibilità (fatte salve modifiche con un nuovo P. di M.A.A.) delle superfici fondiarie, alla cui capacità produttiva sono dimensionati i manufatti oggetto di intervento, pena l'applicazione agli stessi dell'art. 132 della L.R. 1/2005, ai seguenti interventi:

- *costruzione di unità abitativa rurale per il conduttore imprenditore agricolo a titolo principale –coltivatore diretto, Bazzani Fabiana e del suo nucleo familiare nel centro aziendale, fino ad un massimo di mq. 110;*
- *ampliamento di annesso agricolo esistente per attività cinotecnica di mc. 204,53;*
- *realizzazione di nuovi locali rimessa attrezzature e magazzino di mc. 100,80;*
- *realizzazione di box per cani per un totale di mc. 591,50; ... "*

nel rispetto dei vincoli indicati;

Preso atto altresì che la Commissione Urbanistica ha esaminato il programma nella seduta del 17/08/2015 esprimendo parere favorevole con prescrizioni con la precisazione che la soluzione architettonica proposta non risulta vincolante;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 24/07/2015, prot. n. 13399, in data 28/07/2015 prott. nn. 13622, 13624, 13625 e 13627, in data 04/08/2015, prot. n. 14168 e in data 01/09/2015, prot. n. 15336;

Visto il parere espresso dalla Città Metropolitana – Dipartimento Sviluppo Area Territoriale in data 02/09/2015 (pervenuto per PEC in data 02/09/2015, ns. prot. n. 15519) dal quale si evince che gli interventi edilizi progettati nel P.A.P.M.A.A. in oggetto sono coerenti con il P.T.C.P. (*ALLEGATO B*);

Visto quanto dettato in tema di Standard Urbanistici dal D.M. 1444/68;

Preso atto che trattasi di intervento con destinazione rurale in zona agricola;

Preso atto, altresì, che non risultano necessari interventi di tutela e miglioramento ambientale che possano interessare significativi ambiti sia privati che pubblici anche di carattere infrastrutturale o rivolto alla fornitura dei servizi;

Preso atto, altresì, che non risultano necessari interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola;

Preso atto che la superficie corrispondente alle aree dovute come standard urbanistico ammontano a mq. 34,04; tuttavia, data la modestia dimensionale delle aree dovute come standard urbanistico e valutato che i nuovi ambiti che verrebbero ceduti risulterebbero di fatto scollegati dalle aree a destinazione pubblica già di proprietà dell'A.C., si propone l'accoglimento della proposta di monetizzazione dello standard stesso;

Visto l'art. 104 della L.R. 65/2014 avente per oggetto "Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento" che prevede l'emanazione di un nuovo regolamento che disciplini, tra l'altro, il deposito delle indagini geologico tecniche;

Visto altresì l'art. 245 della medesima L.R. 65/2014 in base la quale, fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della nuova legge, restano in vigore quelli emanati in attuazione della precedente L.R. 1/05;

Visto l'art. 104 della L.R. 65/14 in materia di indagini geologiche ed il Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 53/R del 25/10/2011 e constatato che è stata prodotta adeguata relazione geologica di fattibilità a firma del Geol. Andrea Petri;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, consegnate a mano in data 26/08/2015 con nota di accompagnamento prot. n. 15150 del 25/08/2015, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 3237 del 04/09/2015);

Dato atto della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Andrea Petri e delle certificazioni di adeguatezza degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma dell'Ing. Massimo Paolini;

Preso atto che, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, il piano non è soggetto a VAS né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010;

Preso atto che il P.A.P.M.A.A. presentato ha valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 77, punto 13, del Regolamento Urbanistico, per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti della L.R. 64/2014;

Ritenuto necessario condizionare la realizzazione del Programma Aziendale in oggetto alla stipula di un atto d'obbligo, come prescritto dall'art. 74, comma 5, della L.R. 65/14, che garantisca la realizzazione del programma aziendale;

Vista la relazione del responsabile del procedimento di cui all'art. 33, comma 2, L.R. 65/2014 e s.m.i. (**ALLEGATO C**);

Visti:

- la L.R. 10/11/2014, n. 65 e succ. mod. ed integr.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con deliberazione n. 58/CR del 02/07/2014 ed approvato con deliberazione n. 37/CR del 27/03/2015;
- la variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvata con deliberazione n. 1/CP del 10/01/2013;
- il vigente Regolamento Urbanistico;

Preso atto che, il complesso rurale previsto in progetto e le sistemazioni agricole-ambientali ad esso collegate, non ricadono in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 136 e art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;

Preso atto altresì, che comunque l'intervento risulta coerente alle direttive e agli obiettivi di qualità del PIT/PPR adottato con D.C.R. 2 luglio 2014 n. 58, essenzialmente sulle seguenti finalità:

- Collocazione del nuovo edificio è in area dotata di opere di urbanizzazioni primaria, prossima alle viabilità principali, a nuclei sparsi esistenti e posizionato in modo tale da non determinare interferenza visiva con gli elementi del sistema insediativo storico né tantomeno con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità dei poggi).

Dato atto:

- della conformità del presente piano attuativo al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16/02/2004 ed approvato con deliberazioni n. 57/CC del 29/06/2005;
- della conformità del presente piano attuativo al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC del 22/04/2009 ed approvato con deliberazioni n. 66/CC del 29/07/2010 e n. 105/CC del 20/12/2010;
- che il piano attuativo in oggetto risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunali;

- del rispetto delle disposizioni di cui all'art 74 ed agli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/14;

D E L I B E R A

- 1) di adottare, ai sensi degli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/14, il Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale avente valore di piano attuativo presentato dall'Azienda Agricola Do Lusidas Kennel di Bazzani Fabiana ed indicato in n. 29 elaborati come di seguito dettagliato:
 - 1) Istanza Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale
 - 2) All. A- Estratto cartografia provinciale dell'intera azienda
 - 3) All. B — Planimetria catastale aziendale
 - 4) All. C - Planimetria aziendale d'insieme con riportate le colture esistenti prima e dopo gli interventi previsti e indicati in planimetria l'ubicazione dei nuovi manufatti
 - 5) All. D - Tav. 01 - Planimetrie generali e sezioni del terreno - stato attuale
 - 6) All. D - Tav. 02 - Planimetrie generali e sezioni del terreno - stato di progetto
 - 7) All. D - Tav. 03 - Planimetrie generali e sezioni del terreno - stato sovrapposto
 - 8) All. D - Tav. 04 - Schema annesso esistente — stato approvato, modificato e sovrapposto
 - 9) All. D - Tav. 05 - Manufatto attività cinotecnica e manufatto ad uso rimessa attrezzature
 - 10) All. D - Tav. 06 - Manufatto ad uso abitativo
 - 11) All. D - Tav. 07 - Schema planivolumetrico manufatti in ampliamento e in progetto
 - 12) All. D - Tav. 08 - Relazione tecnica caratteristiche costruttive
 - 13) All. E - Simulazione rendering dei fabbricati oggetto di intervento e delle aree dove si collocano gli interventi
 - 14) All. F - Documentazione fotografica dei fabbricati oggetto di intervento e delle aree dove si collocano gli interventi;
 - 15) All. G - Certificati o visure catastali N.C.T. per l'intera azienda in conduzione (nel caso di intestazione diversa: atto di compra-vendita, contratto d'affitto, successioni, ecc.);
 - a) G 1 - atto di donazione Acquaroli e visura n. T111459 del 03/06/2015
 - b) G 2 - contratto di affitto Caprilli e visura n. Ti 16554 del 03/06/2015
 - c) G 3 - visura n. T88237 del 10/02/2015 e visura storica n. T67949 del 11/02/2015
 - d) G 4 - documentazione esproprio ANAS del 11/04/2013
 - e) G 5 - contratto di affitto Tinti e visura n. T118428 del 03/06/2015
 - f) G 6 - variazioni culturali del 18.06.2015
 - 16) All. G 7 - Chiarimenti su terreni in affitto del Foglio 24
 - 17) All. H - Dichiarazione sostitutiva stato di famiglia
 - 18) All. I - Certificato di iscrizione alla Partita IVA
 - 19) All. L - Risorse paesaggistiche e ambientali
 - 20) All. M - Estratti RU - PRG
 - 21) All. N - Verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica
 - 22) All. O - Atto di Notorietà per non cessione di fondi agricoli nei precedenti 10 anni
 - 23) All. P - Norme tecniche di attuazione
 - 24) All. Q - Verifica di conformità PIT
 - 25) All. R - Verifica art. 109 della L.R. 65/14
 - 26) All. S - Relazione geologica;
 - 27) All. Sbis - Integrazione alla relazione geologica;
 - 28) All. U - Schema impianti tecnologici

29) All. V - Calcolo ai sensi art. 4.4 D.M. 1444/1968;

- 2) di approvare lo schema d'atto d'obbligo di seguito riportato:

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI ALL'ART. 74, comma 2,
DELLA LEGGE REGIONALE N. 65 DEL 10/11/2014 e succ. mod. ed integr.**

L'anno _____, il _____ giorno
del mese di _____ con il
presente atto unilaterale d'obbligo, reso e sottoscritto davanti a
_____, i sottoscritti Sigg.ri:

- Bazzani Fabiana:
- Caprilli Francesco
- Tinti Silvia
- Tinti Dario

VISTA la Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 e succ. mod. ed integr.;

VISTO l'art. 84 della L.R. 65/2014 che prevede l'emanazione di un nuovo regolamento che contenga le disposizioni per la qualità del territorio rurale;

VISTO altresì l'art. 245 della medesima L.R. 65/2014 in base la quale, fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della nuova legge, restano in vigore i regolamenti emanati in attuazione della precedente L.R. 1/05;

VISTO pertanto il Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale), della L.R. 1/05 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5/R del 09/02/2007;

PREMESSO CHE

- la Sig.ra Bazzani Fabiana è titolare di un'Azienda Agricola denominata "Do Lusidas Kennel" costituita dai seguenti beni siti nel Comune di Certaldo (Loc. Pino Gorgognano e Loc. Piano di Sotto Casello e Casino Vecchio) e nel Comune di Gambassi Terme (Loc. Varna Catignano) e rappresentata al Catasto Terreni/Catasto Fabbricati come segue:
 - Comune di Certaldo - foglio di mappa 44 p.lle 430 - 456 - 544 (ex 455) e 545 (ex 455) e foglio di mappa 26 p.la 35 per una superficie ha 1.69.46
 - Comune di Gambassi Terme - foglio di mappa 15 p.la 66 e foglio di mappa 16 p.la 12 per una superficie ha 0.78.20;
- la superficie agricola e catastale complessiva valida ai fini del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale è pari a ha. 02.47.32 al netto della p.la 430 fg. 44 con destinazione "piccolo tratto di terreno adibito a passo a comune";
- le p.lle 456, 544 (ex 455) e 545 (ex 455) del fg. 44 sono intestati alla Sig.ra Bazzani Fabiana, in qualità di titolare del diritto di usufrutto sua vita natural durante, ed al Sig. Caprilli Francesco, in qualità di titolare della nuda proprietà, in forza dell'atto di donazione Notaio Bartoletti del 04/02/2005 rep. n. 21293 racc. n. 7244;
- la p.la 35 del fg. 26 risulta in proprietà del Sig. Caprilli Francesco e concessa in affitto alla Sig.ra Bazzani Fabiana in virtù del contratto di affitto fondi rustici del 24/03/2015 con scadenza 23/03/2035;
- le p.lle 66 del fg. 15 e 12 del fg. 16 risultano in proprietà dei Sigg.ri Tinti Silvia e Tinti Dario e concesse in affitto alla Sig.ra Bazzani Fabiana in virtù del contratto di affitto fondi rustici del 24/03/2015 con scadenza 23/03/2030;

- la Sig.ra Bazzani Fabiana ha presentato un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito denominato "Programma aziendale") ai sensi dell'art. 74 della L.R. 10/11/2014, n. 65 e s.m.i. avente valore di piano attuativo in data 29/06/2015, prott. nn. 11333, 11334, 11335, 11336, 11337 e 11338, per la realizzazione dei seguenti interventi:
 - ampliamento dell'annesso agricolo esistente per una superficie lorda di mq. 80,02 ed una volumetria massima complessiva di mc. 204,53;
 - realizzazione di box e recinti di allevamento cani e box di isolamento;
 - realizzazione di annesso agricolo da adibire a rimessa attrezzi e magazzino;
 - costruzione di abitazione rurale per il titolare;
- il suddetto Programma aziendale ha riportato il parere favorevole della Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Promozione del Territorio in data 10/08/2015 (pervenuto per PEC in data 11/08/2015, ns. prot. n. 14559), così espresso:

"... Parere favorevole, condizionato alla indivisibilità (fatte salve modifiche con un nuovo P. di M.A.A.) delle superfici fondiarie, alla cui capacità produttiva sono dimensionati i manufatti oggetto di intervento, pena l'applicazione agli stessi dell'art. 132 della L.R. 1/2005, ai seguenti interventi:

 - *costruzione di unità abitativa rurale per il conduttore imprenditore agricolo a titolo principale – coltivatore diretto, Bazzani Fabiana e del suo nucleo familiare nel centro aziendale, fino ad un massimo di mq. 110;*
 - *ampliamento di annesso agricolo esistente per attività cinotecnica di mc. 204,53;*
 - *realizzazione di nuovi locali rimessa attrezzature e magazzino di mc. 100,80;*
 - *realizzazione di box per cani per un totale di mc. 591,50; ... "*

nel rispetto dei vincoli indicati;

- il suddetto Programma aziendale è stato presentato al Comune di Gambassi Terme in data 14/07/2015 prot. n. 5783;
- con deliberazione consiliare n. _____ del _____ è stata adottato il Programma Aziendale avente valore di piano attuativo oggetto del presente atto d'obbligo, nonché lo schema dell'atto d'obbligo medesimo e con successiva deliberazione consiliare n. _____ del _____ detto Programma Aziendale è stato approvato in via definitiva;
- le citate deliberazioni sono divenute esecutive ai sensi di legge e pienamente efficaci a seguito della pubblicazione sui B.U. della Regione Toscana rispettivamente n. _____ del _____ e n. _____ del _____;
- a garanzia della realizzazione del Programma aziendale i Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario devono assumere gli impegni di seguito riportati;

TUTTO CIO' PREMESSO

i sottoscritti Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario sopra generalizzati, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data _____ prot. n. _____ (prat. n. _____) relativo agli interventi previsti nel Programma aziendale di cui alla premessa, si impegnano, ognuno per quanto di propria competenza, per sé e per i loro successori od aventi causa come segue:

ART. 1

La Sig.ra Bazzani Fabiana si impegna per sé e per i suoi aventi causa a **realizzare integralmente gli interventi previsti nel Programma aziendale** osservandone le modalità, i tempi e le condizioni **mantenendo in produzione le superfici fondiarie** inserite nel medesimo per il periodo di validità del Programma aziendale stesso.

Più precisamente dovranno essere realizzati gli interventi di seguito specificati:

A) – interventi edilizi

A1 - costruzione di unità abitativa rurale fino ad un massimo di mq. 110;

A2 - ampliamento di annesso agricolo esistente per attività cinotecnica di mc. 204,53;

A3 - realizzazione di nuovi locali rimessa attrezzature e magazzino di mc. 100,80;

A4 - realizzazione di box per cani per un totale di mc. 591,50;

B) – interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola:
nessuno

Sono comunque fatte salve le modifiche al Programma aziendale apportate ai sensi dell'art. 74, comma 8 o 11 della L.R. 65/14 e succ. mod. ed integr. regolarmente approvate.

ART. 2

La Sig.ra Bazzani Fabiana si impegna a:

1) **non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni agricole (ad uso non abitativo).**

Tali costruzioni sono previste nel Comune di Certaldo, Catasto Terreni/Fabbricati, foglio di mappa 44 particelle 544 e 545 e nel foglio di mappa 26 particella 35

2) **non modificare la destinazione d'uso agricola del nuovo edificio rurale ad uso abitativo per almeno 20 anni dalla data di presentazione della dichiarazione di fine lavori.**

Tale costruzione è prevista nel Comune di Certaldo, Catasto Terreni/Fabbricati, foglio di mappa 44 particella 544

Il titolare del titolo abilitativo si impegna, pertanto, ad utilizzare dette costruzioni esclusivamente allo scopo indicato nel Programma aziendale astenendosi da utilizzazioni incompatibili, anche parziali o temporanee, con le suddette previsioni. Tale obbligo deve intendersi esteso anche agli altri soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione delle costruzioni stesse. Dell'inosservanza di tale obbligo è responsabile il titolare del titolo abilitativo.

ART. 3

La Sig.ra Bazzani Fabiana si impegna a **destinare la nuova costruzione rurale ad uso abitativo esclusivamente come residenza di personale impiegato nella conduzione del fondo** così come previsto dall'art. 73, comma 2, della L.R. 65/14 (imprenditore agricolo o familiari coadiuvanti o addetti a tempo indeterminato) per 20 anni dalla data di presentazione della dichiarazione di fine lavori.

ART. 4

La Sig.ra Bazzani Fabiana si impegna a **non frazionare le nuove costruzioni agricole (ad uso non abitativo)**, così come previsto dall'art. 73 del Regolamento Urbanistico, per 20 anni dalla data di presentazione della dichiarazione di fine lavori.

ART. 5

I Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario si impegnano a **non alienare separatamente dalle costruzioni le superfici fondiari alla cui capacità produttiva le stesse sono riferite** ovvero quelle ricomprese nel Programma aziendale per un'estensione di circa ha 2.47.32 e contraddistinte rispettivamente al Catasto Terreni/Fabbricati come segue:

Comune di Certaldo foglio di mappa 44 particella 456

Comune di Certaldo foglio di mappa 44 particella 544

Comune di Certaldo foglio di mappa 44 particella 545

Comune di Certaldo foglio di mappa 26 particella 35
Comune di Gambassi Terme foglio di mappa 15 particella 66
Comune di Gambassi Terme foglio di mappa 16 particella 12

I Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario si impegnano a non utilizzare i terreni vincolati con il presente atto (sia in affitto che in proprietà) per attività non previste nel presente Programma aziendale.

Il presente impegno dovrà essere mantenuto per il periodo di 20 anni dalla presentazione della dichiarazione di fine lavori per le nuove costruzioni rurali (art. 2 punti 1 e 2 del presente atto).

I Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario si impegnano, altresì, a rendere edotto il Comune di Certaldo, Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, qualora si verifichi una compravendita, nel rispetto di quanto appena detto, comunicando il nominativo del nuovo acquirente entro trenta giorni dall'atto di trasferimento. In caso di mancata comunicazione verrà applicata al titolare del titolo abilitativo una sanzione pari a € 258,23.

ART. 6

Nel programma non sono previsti gli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola né interventi di tutela e miglioramento ambientale.

ART. 7

Nel caso di **inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 2 e 3 (destinazione d'uso)** la Sig.ra Bazzani Fabiana dovrà ripristinare, nel termine di cui al successivo art. 8, la destinazione prevista dal Permesso di Costruire e pagare a titolo di penale una somma pari al doppio del canone di locazione riferito al periodo intercorrente dall'accertato mutamento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino. Il suddetto canone di locazione sarà determinato, sulla base di una stima effettuata dal Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, con riferimento ad immobili con analoga destinazione. Il titolare del titolo abilitativo che non intenda accettare tale stima potrà richiedere, entro 30 giorni dalla notifica della stima stessa, che il valore sia determinato da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito da lui nominato e da un altro perito nominato di comune accordo o, in difetto, dal competente ordine o collegio professionale a cui appartiene il progettista delle opere. Le spese peritali saranno a carico del titolare del titolo abilitativo.

ART. 8

Qualora il ripristino della destinazione d'uso assentita non avvenga entro il termine fissato dal Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, oppure risulti impossibile sia per essere l'immobile occupato da terzi, sia per essere divenuta irrealizzabile l'utilizzazione agricola del fondo, sia per altre cause, il titolare del titolo abilitativo si impegna a pagare a titolo di penale, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 7, una somma pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile. Il suddetto aumento di valore, valutato come differenza tra il valore venale della costruzione prima e dopo il mutamento di destinazione, sarà determinato con i criteri di cui al precedente art. 7. In ogni caso il valore venale degli immobili con destinazione residenziale non potrà essere inferiore al costo di costruzione calcolato a norma dell'art. 185 della L.R. 65/14. In alternativa al pagamento della penale il titolare del titolo abilitativo potrà decidere, entro un termine di tempo assegnato dal Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, di demolire la costruzione di che trattasi.

Nel caso che l'inadempimento determini l'impossibilità di destinare l'immobile ad usi connessi con le esigenze dell'agricoltura, il Comune potrà pretendere la demolizione dell'immobile.

Per gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, vale quanto stabilito dall'art. 81, comma 1, della L.R. 65/2014.

ART. 9

In caso di **inadempienza nella realizzazione degli interventi edilizi** previsti nel programma la Sig.ra Bazzani Fabiana è tenuta a versare una somma pari al 10% (dieci per cento) del valore degli interventi non realizzati, salvo che l'inadempienza derivi da cause di forza maggiore. La valutazione di tali cause e la determinazione della citata somma sarà effettuata dal Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico del Comune. Il titolare del titolo abilitativo non intenda accettare tale valore potrà richiedere, entro 30 giorni dalla notifica dello stesso, che sia determinato da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito da lui nominato e da un altro perito nominato di comune accordo o, in difetto, dal competente ordine o collegio professionale a cui appartiene il progettista delle opere. Le spese peritali saranno a carico del titolare del titolo abilitativo.

Resta ovviamente salvo il diritto del titolare del titolo abilitativo di non dare inizio alle opere edilizie in questione senza incorrere in sanzioni o penalità di sorta.

ART. 10

L'**inosservanza degli impegni di cui all'art. 5 (indivisibilità del fondo)** porta all'annullamento dell'atto su azione dell'Amministrazione Comunale a favore della quale viene trascritto il presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 11

Per i terreni dati in locazione all'Azienda Agricola, le parti si impegnano a rinnovare il contratto di locazione per il periodo di validità del Programma aziendale.

ART. 12

Ai sensi di quanto previsto nella deliberazione di adozione del Programma Aziendale la superficie corrispondente alle aree dovute come standard urbanistici da monetizzare ammonta a mq. 34,04; per tale area il richiedente ha versato al Comune di Certaldo un importo corrispondente al suo valore, stimato da parte del Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico in € _____ con determinazione n. _____ del _____, come da quietanza n. _____ del _____;

ART. 13

I Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario dichiarano espressamente che precedentemente al presente atto non sono state contratte obbligazioni od oneri incompatibili con gli impegni testè assunti e in particolare dichiarano che sui terreni oggetto del presente atto non gravano vincoli e prescrizioni derivanti da atti stipulati in vigenza della L.R. 64/95.

ART. 14

Il presente atto unilaterale obbliga, oltre ai Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario, anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari dei titoli abilitativi.

I Sigg.ri Bazzani Fabiana, Caprilli Francesco, Tinti Silvia e Tinti Dario si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto.



ART. 15

Il periodo di validità del Programma aziendale, avente valore di piano attuativo, è di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia di detto piano attuativo e, quindi, scadrà con il _____.

Il Programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali.

Il Programma può essere modificato anche prima di tale scadenza in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali.

Le eventuali modifiche andranno approvate con le stesse procedure previste per l'approvazione iniziale.

Ad esse dovranno corrispondere le relative modifiche agli atti unilaterali d'obbligo precedentemente stipulati.

Durante tutto tale periodo di validità dovranno essere rispettati gli impegni assunti.

ART. 16

Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto unilaterale d'obbligo sarà competente il Tribunale di Firenze.

ART. 17

Gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 18

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto unilaterale d'obbligo sono a totale carico della Sig.ra Bazzani Fabiana.

- 3) di stabilire la validità del presente Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del piano attuativo medesimo;
- 4) di porre a carico dell'Azienda Agricola Do Lusiadas Kennel di Bazzani Fabiana tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto unilaterale d'obbligo e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione acquisti immediata efficacia giuridica, con votazione dal seguente esito:

PRESENTI	n. 12
VOTANTI	n. 12
VOTI FAVOREVOLI	n. 12
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DIPARTIMENTO I
PROMOZIONE DEL
TERRITORIO



Allegato A alla deliberazione
n. 52/CC del 11.08.15

Firenze, 10/08/2015

CL. 007.04.10
Prot. n

Al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e
Territorio del Comune di Certaldo
Piazza Boccaccio, 13 50052 Certaldo (FI)

PEC: comune.certaldo@postacert.toscana.it

OGGETTO: Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale-L.R. 1/05 art. 42 e L.R. 65/2014 Richiedente Sig.ra Bazzani Fabiana.
Omonima, Ubicata in loc. Pino Gorgognano Comune di Certaldo.
Espressione parere.

VISTE Le Leggi Regionali n.1/2005 art. 42 e L.R. n.65/2014 art.74 che affida alle Province e successivamente alla Città Metropolitana le competenze ad esprimere il proprio parere in materia nelle zone con "prevalente funzione agricola";

VISTO Il Programma di Miglioramento Agricolo ed Ambientale, pervenuto dal Comune di Certaldo in data 10/07/2015 prot. n. 34624;

VISTO Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 1 del 10/01/2013

VISTO Il rapporto informativo del tecnico incaricato Sabatini Enrico istruttore tecnico di questa Amministrazione, agli atti del fascicolo;

EFFETTUATE ai sensi del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005, del relativo regolamento di attuazione e della successiva L.R.65/2014 le verifiche in ordine gli aspetti agronomici e forestali, con particolare riguardo alle colture in atto, alla tipologia dei locali dei fabbricati oggetto d'intervento;

Direzione Agricoltura, Sviluppo Economico e Programmazione, Cooperazione Internazionale e Sociale
Parco Mediceo di Pratolino
276, via Fiorentina 50036 Loc. Pratolino Vaglia FI
tel. 055 4080777 fax 055 409272
42, via Mercadante 50144 Firenze
tel. 055 2760399 fax 055 2760639
alessandro.varallo@citametropolitana.fi.it
cittametropolitana.fi.it@postacert.toscana.it

RS.SVILUPPO RURALE E TUTELA
DEL TERRITORIO APERTO

www.citametropolitana.fi.it

- i manufatti oggetto di intervento non dovranno costituire volumetria utile per poter essere destinati a qualsiasi altro scopo, pena l'applicazione agli stessi delle disposizioni di cui all'art.132 della L.R.1/2005 e s.m.i

- Non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, rispettivamente per ha 02.46.82.

Il parere è espresso in merito alla sola verifica degli aspetti agricoli, riportati nel piano stesso ed è condizionato al fatto che il Comune garantisca, con atto formale, i lavori di manutenzione necessari per la tutela ambientale, l'effettiva destinazione agricola dei manufatti aziendali e quant'altro previsto dalle disposizioni vigenti.

Distinti saluti

AV/es

P.O. SVILUPPO RURALE E TUTELA DEL TERRITORIO APERTO
Il Responsabile della P.O
(Dott. For. Alessandro Varallo)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 modificato dal D. Lgs. 235/2010 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città Metropolitana.



CITTA' METROPOLITANA
DI FIRENZE

DIPARTIMENTO SVILUPPO
AREA TERRITORIALE

Allegato B alla deliberazione

n. 62/CC del 11.09.15

Prot. N° 0449676
Da citare nella risposta
Cl. 007 Cat. 04 Cas. 10 N°
Risposta alla lettera del

N°
Allegati n°

Al Comune di Certaldo
Settore Urbanistica e Sviluppo Economico
Ufficio Urbanistica
Arch. Carlo Vanni

E p.c. alla Direzione Agricoltura
P.O. Sviluppo Rurale e Tutela del Territorio Aperto
Dott. Alessandro Varallo

Firenze, 02/09/2015

OGGETTO:

PAPMAA Azienda Agricola "Do Lusias Kennel" di Bazzani Fabiana. Comune di Certaldo.
Pratica n. 125/2013.
Contributo ai sensi dell'art. 74 L.R. 65/2014.

In riferimento all'oggetto, a seguito dell'esame della documentazione pervenuta il 25/08/2015 con nota prot. arrivo n. 0437176/2015, si evidenzia quanto segue in merito alla coerenza con il PTCP.

Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP, si rileva che:

- gli immobili relativi all'attività cinotecnica previsti in Loc. Gorgognano ricadono nel *territorio aperto*, disciplinato dall'art. 7 delle NA del PTCP;
- il manufatto per il rimessaggio agricolo, previsto nella zona di fondovalle del fiume Elsa, ricade in *area sensibile di fondovalle* invariante strutturale ai sensi dell'art. 1 quater, disciplinata dall'art. 3 delle NA del PTCP e in *territorio aperto*, disciplinato dall'art. 7 delle NA del PTCP.

Per quanto riguarda il primo ambito territoriale di intervento, si rileva che nel PAPMAA è dimostrata la necessità del nuovo edificio ad uso abitativo, come stabilito al paragrafo 2.1.2.2 *trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie* del Titolo II *Il territorio Aperto* dello Statuto del Territorio del PTCP; si verifica, inoltre, il rispetto della Direttiva I del medesimo paragrafo.

Per quanto riguarda il secondo ambito territoriale, si rileva che il manufatto proposto, anche grazie alle sue modeste dimensioni, risulta compreso tra gli interventi consentiti di cui al comma 5 punto b) "interventi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti" dell'art. 3 delle NA.

Stante quanto sopra, si ritiene che gli interventi edilizi progettati nel PAPMAA in oggetto siano coerenti con il PTCP.

Palazzo Medici Riccardi
10, via Ginori 50129 Firenze
tel. 055 2760035
fax 055 2760359
adriana.sgoletta@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it

ALTA PROFESSIONALITÀ
PIANIFICAZIONE E GESTIONE
DEL TERRITORIO



COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - Zona di R.U. <E2.v> e <E1.cs>
Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
avente valore di piano attuativo – Area posta in Loc. Pino Gorgognano e Loc
Pian di Sotto – Proprietà Az. Agr. Do Lusiadas Kennel di Fabiana Bazzani
ADOZIONE**

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:

Per gli interventi da realizzare in loc. Pian di Sotto:

Art. 31 - Sub-sistema dell'Elsa

1. Il sub - sistema dell'Elsa comprende tutte le aree in destra idrografica del fiume Elsa, dal confine comunale meridionale a quello settentrionale, dal fiume alla linea ferroviaria Empoli - Siena, salvo che per il tratto centrale, dove il sub - sistema confina con il sub - sistema urbano. Nel tratto settentrionale il perimetro del sub - sistema dell'Elsa si estende a oriente della suddetta linea ferroviaria coincidendo con quello del sub - sistema urbano.

Nel tratto terminale, a confine con il territorio comunale di Castelfiorentino, il sub - sistema risale ulteriormente verso oriente, raggiungendo il sub - sistema delle pendici collinari.

2. Sono obiettivi del sub - sistema dell'Elsa:

- *l'assoggettamento delle aree di sub - sistema alle disposizioni e prescrizioni di sicurezza idraulica;*
- *la redazione di un piano di assetto e di uso di parte del sub - sistema ai fini della formazione del parco dell'Elsa, costituente settore del parco fluviale comprensoriale.*

Art. 55- utoe 2, di Piano

1. L'ambito dell'utoe può farsi coincidere con un'area a economia agricola debole, contigua all'aggregato urbano, definita nell'art. 25 del P.I.T.. Una notevole porzione dell'ambito è interessata da orti per l'autoconsumo.



Comune di Certaldo
PROVINCIA DI FIRENZE
PIANO STRUTTURALE

SCHEDA 2
Sistema Territoriale di Valle
Subsistema dell'Elsa

U.T.O.E. 2 DI PIANO

Descrizione della situazione attuale:

Uso del suolo prevalente	Predominano le colture miste ad alta frammentazione tipiche delle aree agricole di frangia urbana. Ampi corpi vitati prevalentemente nella porzione centrale.
Sistemazioni agrarie	<u>Giacitura:</u> pianeggiante. <u>Sistemazioni agrarie:</u> rete drenante superficiale in buone condizioni di efficienza (anche se con numerose discontinuità generata dalle infrastrutture viarie) nella aree a seminativo semplice caratterizzate da una maglia dei campi molto ampia. Maglia stretta e segni di degrado si segnalano nelle aree destinate a colture miste ad alta frammentazione.
Forme insediative	Sono presenti numerose strutture precarie adibite a rimessa di macchine e attrezzature agricole. Questa UTOE si può definire <i>Area di influenza urbana ad economia agricola debole</i> . Prevalso l'insediamento sparso, condizionato dalla presenza delle infrastrutture viarie stradali e ferroviarie.
Livelli di rischio	<u>Stato di conservazione attuale:</u> segni di degrado e disordine fondiario legato alla diffusione delle strutture precarie, artigianali e/o industriali. Colture miste ad alta frammentazione, tipiche delle aree di frangia urbana. <u>Fattori di rischio:</u> Rischio idraulico legato alle discontinuità della rete drenante generata dalle infrastrutture viarie.
Limitazioni d'uso	Non si segnalano rilevanti limitazioni di carattere agronomico.
Caratteri del paesaggio	L'ambito si presenta come territorio agricolo. E' presente un certo disordine ambientale dovuto alla presenza di annessi agricoli e strutture precarie.
Caratteri e uso del patrimonio edilizio esistente	Struttura insediativa di nuclei e case sparse utilizzate per la residenza e l'agricoltura.
Vincoli sovraordinati e aree di protezione	Fascia di rispetto ferroviaria e stradale, presenza di due linee di metanodotto nella parte nord.
Obiettivi programmatici:	
<ul style="list-style-type: none"> - tutela e valorizzazione del tessuto insediativo; - riqualificazione dell'attività agricola, anche quella per l'autoconsumo, attraverso il riassetto dell'uso del suolo. 	

- 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:

Art. 83 - DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE E

Tutte le sottozone E sono individuate sono individuate nella Tavola 2 'Territorio Rurale e Utoe' negli elaborati del R.U. in scala 1:10.000 con apposita perimetrazione e sono classificabili come prevalente funzione agricola.

.....omissis.

Per l'intervento da realizzare in Loc. Pian di Sotto:



Estratto Regolamento Urbanistico – Tavola PRI

SUBSISTEMA DELL'ELSA (DEL SISTEMA INTEGRATO DI VALLE) EV

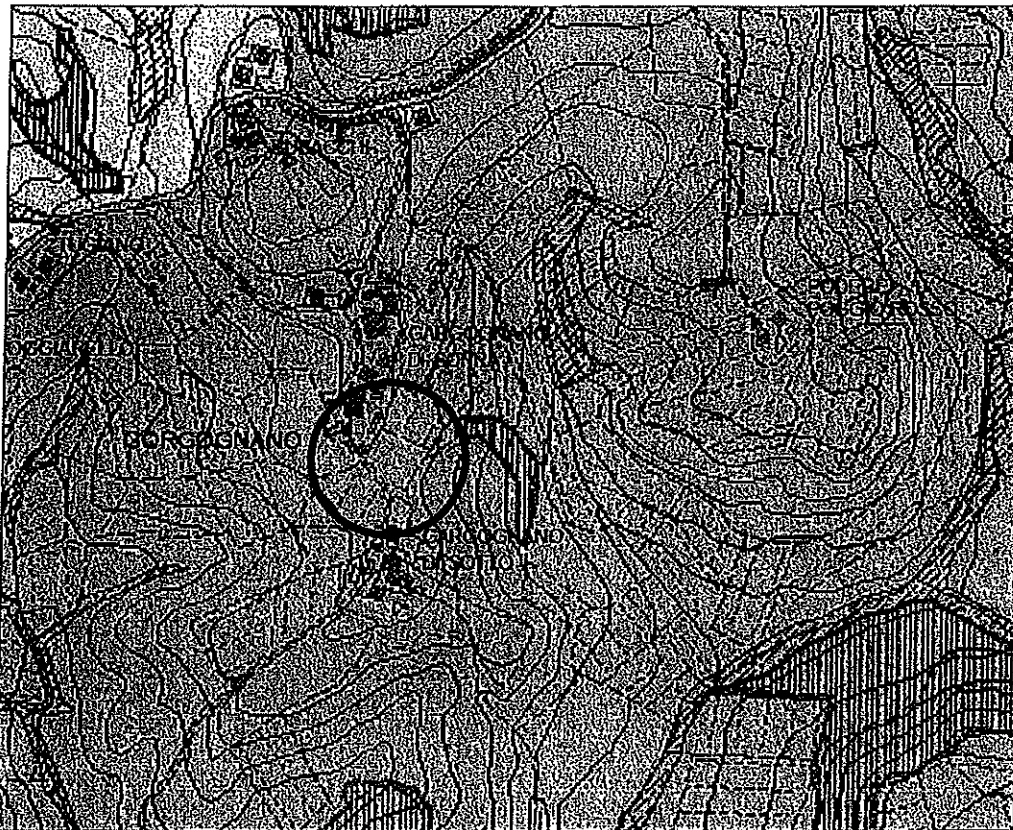
1. *E' il sistema territoriale che interessa la parte sud-ovest del Comune e sostanzialmente coincide con la pianura in riva destra del fiume Elsa e si estende lungo i suoi affluenti maggiori nel territorio di Certaldo. E' un ambito caratterizzato da una forte presenza antropica che ha trasformato sia l'ambiente che l'utilizzazione delle risorse. Ciò è in relazione alla presenza e crescita del centro abitato con le naturali aree di frangia e marginali caratterizzate da un'altra frammentazione fondiaria e di colture.*

2. *Sono consentite le seguenti attività, finalizzate al miglior uso delle risorse agricole:*

- *attività agricolo-produttive*
- *attività connesse alla produzione agricola*
- *attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura;*
- *tutte le attività elencate all'art. 63 fatto salvo quanto diversamente previsto nelle singole sottozone.*

3. *Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di*

Per l'intervento da realizzare in loc. Pino Gorgognano:



Estratto Regolamento Urbanistico – Tavola PRI

SISTEMA INTEGRATO DELLA COLLINA SUPERIORE

Sottozona El.cs - Sistema della Collina Superiore

1. *E' il sistema territoriale di maggior valore che si estende sulle fasce intorno ai crinali e alle propaggini più alte della Val d'Elsa.*
2. *E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di culture agrarie, di paesaggio costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, ove lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico rurale e con il presidio svolto dalle attività residenziali.*
3. *E' consentito l'adeguamento e l'incremento delle reti dei sentieri e dei percorsi pedonali, con collegate attività per il tempo libero e la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche, e di supporto alle attività ricettive.*
4. *Sono ammessi:*
 - *interventi di nuova costruzione a fini agricoli;*
 - *interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e ampliamento sul patrimonio edilizio esistente agricolo e non, tranne la sostituzione con traslazione sulle pertinenze, nei limiti e modalità stabilite dall'art. 70 delle presenti norme.*
5. *Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le seguenti condizioni:*
 - *le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologie prevalenti e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;*
 - *gli ammessi devono preferibilmente essere accorpate a volumi già esistenti, realizzati almeno parzialmente interrati, sfruttando i pendii, i terrazzamenti, i distivelli, le scarpate, ecc.;*
 - *la sagoma della costruzione non deve modificare la linea dei crinali, ovvero la quota massima della copertura non deve essere superiore a quella del crinale e deve mantenersi nello sky-line ambientale esistente;*
 - *le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;*
 - *la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, deve contenere l'indicazione delle nuove opere,*



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente oggetto:

URBANISTICA - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale avente valore di piano attuativo – Area posta in Loc. Pino Gorgognano e Loc. Piano di Sotto Casello o Casino Vecchio - Zone di R.U. <E1.cs> e <E2.v> – Proprietà Az. Agr. Do Lusias Kennel di Bazzani Fabiana - Adozione ed approvazione schema atto d'obbligo.

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** del presente schema di deliberazione.

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, 08.09.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Dott. Arch. Carlo Vanni

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 08.09.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dott.ssa Tania Frediani

