

**CERTALDO**

**PRG 73**

**RELAZIONE**

*Agry L.*

La Regione Toscana , con la relazione della Commissione Regionale Tecnico Amministrativa - Sezione Urbanistica e Beni Ambientali - che si è riunita nella seduta del 22 Gennaio 1973 , ha espresso il parere che il Piano Regolatore del Comune di Certaldo , adottato con delibera n.69 del 17/4/72 , sia meritevole di approvazione salvo alcune modifiche e prescrizioni .

La Commissione Regionale ( C.R.T.A. ) non ha ritenuto sufficiente la riduzione di vani e quindi di abitanti , operata sul Piano Regolatore con la rielaborazione dello stesso dopo le osservazioni del Voto n.609 del Consiglio Superiore dei LLPP espresso in data 23/3/71 .

La C.R.T.A. ritenne che il Piano Regolatore di Certaldo mancasse ancora di spazi pubblici - quelli di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 - onde adeguarsi agli orientamenti ed ai criteri nuovi che la Regione Toscana adotta e che la C.R.T.A. ha fatto propri . Sono criteri ed orientamenti che quantitativamente rientrano nelle indicazioni del citato D.M. n.1444 ma che furono applicati per il P.R.G. di Certaldo 72 solo per quanto riguarda le quantità minime inderogabili di cui all'art.3 del D.M. n.1444 e all'art.17 della Legge 765.

La C.R.T.A. invece ha ritenuto che il Comune di Certaldo dovesse adottare valori superiori per gli spazi pubblici , prevedendo aree per il verde pubblico in regione di mq 14 per abitante in luogo dei mq 9 previsti per il P.R.G. 72 . Inoltre la C.R.T.A. ha ritenuto opportuno suggerire la previsione di almeno 24 mq/abitante in luogo dei 18 mq/abitante , suggerendo anche la previsione di Zone F - quelle di cui all'art.4 del D.M. 1444 - che corrispondono alle zone per le attrezzature pubbliche di interesse generale . In particolare il Comune di Certaldo sarebbe interessato ad indicare le aree per la scuola superiore all'obbligo e le aree per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere .

Il Piano Regolatore , che indicheremo come P.R.G. 73 , è il risultato dell'adeguamento dello strumento precedente - appunto il P.R.G. 72 - alle richieste di modifiche ed integrazioni oggetto della relazione della C.R.T.A.

Le richieste sostanzialmente riguardavano un adeguamento ai nuovi criteri che la Regione Toscana adotta ed a cui abbiamo già accennato .

Le richieste possono essere sinteticamente individuate in questi punti :

- 1 - Ridimensionamento del PRG , sia per quanto riguarda il Capoluogo che le Frazioni, previa riduzione di vani - abitanti dai 33.000 circa previsti dal PRG 72 (attualmente il Comune di Certaldo ne conta 15830.) ai 24.000 circa indicati come massimo dalla C.R.T.A. , onde adeguare il PRG ad un arco temporale di 5 + 10 anni in base agli attuali criteri adottati dalla Regione Toscana .
- 2 - Ridimensionamento del complesso produttivo a Sud del Capoluogo con riduzione dell'insediamento in profondità e la istituzione di una fascia di rispetto di ml 30 lungo la S.S. n.429 .

- 3 - Istituzione di ulteriori vincoli e tutele Storiche e Ambientali .
- 4 - Revisione degli spazi pubblici previsti dal PRG 72 , uniformando gli stessi alla misura di mq 24 / abitante in luogo dei mq 18 / abitante adottati per quel piano. Di questi mq 24 , almeno 14 mq sono da riservare per il verde pubblico ( anziché 9 mq come previsto ) . Viene consigliato inoltre di reperire anche spazi per le attrezzature a livello superiore ( Zone F del D.M. n.1444 ) .
- 5 - Integrazioni e variazioni della Normativa ed in particolare :
- a) riduzione degli indici di fabbricabilità ( If ) e dei rapporti di copertura ( R.C. ) ;
  - b) cambiamenti di destinazione : alcune Zone B ( di completamento ) vengono definite Zone A/3 ( parti di territorio che rivestono interesse storico , artistico e ambientale ) con conseguente vincolo e limiti di edificazione sia per quanto riguarda il Cepoluogo che le Frazioni ;
  - c) riduzione della percentuale ( R.C. % ) di area copribile per le Zone D ( zone industriali ) ;
  - d) definizione dei tipi di intervento , sempre nella zona industriale , stabilendo quali garanzie si debbano assumere ai fini della protezione dall' inquinamento idrico ed atmosferico , definendo Standards di qualità per effluenti industriali dopo le depurazioni ;
  - e) chiarimenti in merito alle zone agricole per le quali si richiedono precisazioni sui vincoli ed un ritocco degli indici di fabbricabilità ( If ) dove permessa ;
  - f) aumento del vincolo speciale per le zone di interesse storico e ambientale ed estensione del vincolo insedificandi alla zona compresa fra la via Fiorentina ed il torrente Agliena ;
  - g) definizione di norme speciali per le zone boschive in particolare e le zone vincolate a scopi idrogeologici in generale .
- 6 - La non accettazione delle osservazioni : la n. 8 di Dainelli Serafino e Brunetto per quanto riguarda le aree adiacenti il Cimitero Comunale , la n. 9 di Buti A. ed altri relativa alla destinazione di aree comprese fra la Ferrovia ed il prolungamento del Viale Matteotti .
- 7 - L'accettazione della osservazione n. 10 di Casprini Cesare ed altri , dell'osservazione n. 11 di Cresti Bruno ed altri , relativa alla destinazione a spazi pubblici dell'area già inserita in zona di completamento ( zona compresa fra il torrente Agliena ed il prolungamento verso Sud del Viale Matteotti ) .
- 8 - La disposizione per la identificazione dei Centri Storici e delle aree di particolare pregio storico e ambientale ivi compresi i numerosi edifici rurali ed isolati antichi .
- 9 - Vincolo dei filari di cipressi .
- 10 - Definizione delle Zone omogenee A) con la suddivisione in sottozone :

A/1      Centro storico di Certaldo alto

- A/2 Aree non urbane di interesse ambientale nei riguardi dei Centri Storici  
 A/3 Aree urbane come integrative dei Centri Storici o qualificanti in se come emergenza storica ed ambientale come nel caso delle frazioni .

Ciò premesso illustriamo i procedimenti operativi adottati al fine di adeguare il P.R.G. alle indicazioni della C.R.T.A.

Essi sono stati suddivisi in tre interventi :

- 1) Operazioni relative al dimensionamento delle aree per le residenze ( vari - ab )
- 2) Operazioni relative al dimensionamento delle aree per le industrie
- 3) Operazioni relative al dimensionamento delle aree per le attrezzature

1/A Riduzione degli indici di piano secondo le indicazioni della C.R.T.A. così come risulta dalla Tab. dei confronti fra il PRG 72 ed il PRG 73 ( pag. 1A ) .

1/B Riduzione delle zone di espansione ( Zone C ) in località compresa fra la zona della Canonica e la strada comunale della Raschia ( a Nord del Capoluogo ) .

1/C Riduzione delle zone di espansione e di completamento nelle Frazioni .

1/D Definizione di alcune zone come Zone A/3 che di fatto bloccano ogni possibilità di incremento abitanti .

1/E Valutazione oggettiva delle possibilità di insediamento nelle Zone C considerando l'applicazione dell' indice If all'area effettivamente insediabile , già decurtata delle strade e delle quote per le attrezzature previste nella misura adottata di mq 5,5 per abitante .

1/F Estensione del suddetto criterio di valutazione anche alle zone B\* , zone B di completamento con intervento tramite Piani di Lottizzazione .

2/A Riduzione del rapporto di copertura R.C. del 50 % al 40 % giuste le richieste della C.R.T.A. per le Zone D destinate alle industrie .

2/B Contenimento degli insediamenti a Sud mediante riduzione di aree ed in generale mediante l'estensione del vincolo stradale a ml 30 .

3/A La notevole riduzione di abitanti insediabili da circa 33000 a circa 24000 ha permesso di contenere l'estensione delle aree per le attrezzature di cui al D.M n.1444 relative alle residenze .

Si è operata anzitutto una scelta qualitativa nella individuazione di aree per la scuola dell'obbligo ( art.3 del DM 1444 ) integrate da aree per la scuola superiore all'obbligo ( zona F , art.4 del DM 1444 ) ; nella determinazione di aree per le attrezzature di interesse generale ( art.3 del DM 1444 ) ed in

in quelle per gli impianti sanitari ed ospitalieri ( Zone F , art.4 del DM 1444 ) ; nella integrazione delle aree per il verde attrezzato per lo sport ed i giochi con aree destinate a parco urbano , come risulta dalle tavole del PRG 73 .

In sostanza si è riusciti a contenere le previsioni di abitanti - vani nei limiti di circa 24000 , come da indicazioni della C.R.T.A. , prevedendo la copertura del fabbisogno delle aree necessarie ai sensi della legge 765 e del DM 1444 . Fabbisogno che è di mq 649.329 ( Ha 64,9 ) per tutto il Comune , ivi comprese le quote delle Zone F relative alla scuola e alla sanità , fabbisogno riferito alle esigenze residenziali .

Detto fabbisogno è coperto dalle previsioni in sede di PRG , come risulta dal seguito della relazione e dalla Tav.F2 allegata al PRG . Le aree previste sono effettivamente fruibili in quanto si sono eliminate quelle aree che possono considerarsi solo fasce di protezione stradale o comunque non qualificate per gli scopi cui furono previste dall'art.17 della Legge 766 e dal DM n.1444 .

3/B Si è proceduto alla eliminazione di aree già previste dal PRG 72 ma ritenute non fruibili , come quelle adiacenti i nastri stradali o il fiume Elsa ; si è proceduto anche alla riduzione delle aree per le attrezzature riportandone i quantitativi alle effettive esigenze ( 20 % delle aree per gli insediamenti produttivi secondo le indicazioni della C.R.T.A. ) . Si sono anche individuati spazi per i parcheggi in aree tali e di tale entità da permettere un uso migliore delle aree insediabili .

La previsione , riferita ad una superficie di insediamento produttivo di mq 649.307 , è di mq 220.457 - sufficiente a coprire il fabbisogno di mq 129.062 ( mq 649307 x 20 % ) con un eccedenza di mq 91.395 .

Detta eccedenza è dovuta al fatto di aver considerato area verde e quindi computata come "attrezzatura" l'insieme di aree intermedie che di fatto sono zone a protezione dei nastri stradali di collegamento alla S.S. n.429 , per un totale di mq 85.487 .

Si sono considerate zone verdi , in eccesso ai valori di fabbisogno naturalmente , perchè una opportuna alberatura costituirebbe un filtro valido agli effetti della protezione dagli inquinamenti atmosferici .

Ciò detto è necessario fare un'aggiunta che riguarda alcune delle indicazioni contenute nella relazione della C.R.T.A. Indicazioni assai importanti ma che non abbiamo ancora trattato nella nostra presentazione .

Nella relazione della C.R.T.A. si fa riferimento ad alcune indicazioni del PRG 72 e ad alcune indicazioni che vi risultano mancanti :

- 1 Vincolo del Ministero dell' Agricoltura e delle Foreste .
- 2 Zone comprese nel Progetto dell' Ing.V.Uzzani per la difesa idraulica e la regimazione del fiume Elsa .

- 3 Laghetti collinari facenti parte del Progetto di Distribuzione degli Ordine-  
menti Produttivi redatto a suo tempo a cura dell'Assessorato all' Agricoltura  
della Provincia di Firenze .
- 4 La parti di territorio che rivestono carattere storico artistico di particolare  
pregio ambientale . Necessità di una loro individuazione e delimitazione per  
vincolarle e definirne le possibilità di intervento . In particolare per quel-  
le zone ed edifici individuati dall'istruttoria del Dipartimento Pubblica Istru-  
zione .
- 5 Aziende agricole di maggior rilievo .
- 6 Servizi tecnologici : elettrodotti , metanodotti , approvvigionamento idrico ,  
sistemi di smaltimento per solidi e liquidi .
- 7 Zone boschive esterne al vincolo del Ministero dell'agricoltura e Foreste .
- 8 Facce di rispetto lungo l'Agliana ed i corsi d'acqua in genere .

Ebbene , si ritiene che tutti questi argomenti non possono essere trattati e affron-  
tati nella loro completezza in questa sede . Il P.R.G. è uno strumento che ha dei  
limiti in questo senso .

In particolare , per quanto riguarda il punto 2) relativo al progetto Uzzani ed il  
punto 3) relativo al progetto di distribuzione degli ordinamenti produttivi a cura  
dell'Assessorato all'Agricoltura della Provincia di Firenze , non si può prescin-  
dere da una visione più ampia dei problemi che investono per lo meno i comuni con-  
termini ; per cui si deve rimandare il tutto ad una visione comprensoriale o inter-  
comunale .

In questa sede vi sono già iniziative cui il Comune di Certaldo partecipa attiva-  
mente ed altre di cui lo stesso Comune si è fatto promotore . Ad esempio in sede  
di Piano Intercomunale della Valdelsa possono verificarsi e riconfermare ( o no )  
quelle proposte che il PRG si è limitato a registrare come impegno dell' Amministra-  
zione ad affrontare globalmente i problemi di carattere idrogeologico connessi con  
la difesa del suolo .

In tal senso si pone un approfondimento del problema che riguarda il vincolo del  
Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste e della normativa da introdurre per la  
corretta gestione degli interventi . Detto approfondimento potrà interessare inoltre  
tutti gli problemi connessi con l'ecologia patologica in generale .

Per quanto riguarda i punti 4) e 5) , le indicazioni del Dipartimento Istruzione e  
Cultura sono da ritenersi particolarmente importanti e richiedono alcune considera-  
zioni .

Il Comune di Certaldo ha già intrapreso iniziative per un Piano di tutela del Centro  
Storico di Certaldo e dell'ambiente circostante . In questo senso esiste una colle-  
borazione fra l' Amministrazione Comunale e la Sovrintendenza ai Monumenti .

Per quanto riguarda la salvaguardia delle presistenze di notevole rilevanza storica

artistica ed ambientale il problema non può essere affrontato solo individuando e delimitando i " Centri storici e le aree di particolare pregio storico-ambientale" ma predisponendo un Piano che definisca i criteri di indagine storica da adottare per cui ogni operazione : rilevamenti o altro , avvengano sulla base di uno studio organico e documentato da cui discenda una normativa non solo vincolativa ma di salvaguardia .

Si pone cioè il problema di un Piano di Intervento con validità che non può essere contenuta entro i limiti di questo Piano Regolatore e che raccolga gli apporti e le collaborazioni di competenze qualificate e documentate .

Per quanto riguarda il punto 6) seguirà in appendice una relazione dell' Ufficio Tecnico dell' Amministrazione Comunale di Certaldo .

Per quanto riguarda il punto 1) ed il punto 2) , a parte le indicazioni grafiche e normative inserite nel PRG 73 , verranno trattate ampiamente nel contesto dell' iniziativa intercomunale cui si faceva riferimento prima .

La normativa relativa al punto 8) è stata indicata e precisata nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore , come da richiesta dell' R. C.R.T.A.

## 1 - OPERAZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER LE RESIDENZE

CAPOLUOGO

Zone A                    A/1                    Nessun incremento nelle previsioni  
                               A/3                    "                    "                    "                    "

Zone B                    B\* ( soggette a lottizzazione ) :

B2* ( 4/5/6/3 )	mq	81832	If = 2,00 mc/mq
B2* ( 11 )	mq	14413	If = 2,00 mc/mq
B3* ( 15 )	mq	14280	If = 2,50 mc/mq
B4* ( 25/26/27/28 )	mq	26022	If = 2,50 mc/mq

N.B. Queste aree seguono i criteri di calcolo vani e attrezzature di cui al DM 1444 , validi per le Zone C di espansione per cui procedendo avremo :

B2\* ( 4/5/6/3/ ) Zona oltre F.F.S.S. ( Tav. PRG ) ( F2 ) :

a)	superficie destinata all'insediamento	mq	81832
b)	superficie destinata alle strade di lottizzazione e alle attrezzature ( 5,5 mq/abitante ) DM 1444 : 81832 x 10 % =	mq	8183
c)	superficie destinata alle sole residenze e quindi superficie cui si calcola l' If : a - b = c	mq	73649
d)	Volume costruibile : mq 73649 x 2 mc/mq =	mc	147300
e)	abitanti/ vani : $\frac{147300}{100}$ =	n.	1473
f)	Per le attrezzature di cui al DM 2/4/68 n.1444 :		
	abitanti 1473 x 5,5 mq/ab =	mq	8090
	abitanti 1473 x 12,5 " =	mq	18370
	abitanti 1473 x 18 " =	mq	26460

B2\* ( 11 ) Zona compresa fra il cimitero e la SS 429 ( Tavola PRG F2 ) :

a)		mq	14413
b)	mq 14413 x 10 %	mq	1441
c)	a - b = c	mq	12972
d)	12972 x 2 mc/mq	mc	25944
e)	25944 : 100 = 259,44 +	n.	260
f)	abitanti 260 x 5,5 mq/ab =	mq	1430
	abitanti 260 x 12,5 " =	mq	3250
	abitanti 260 x 18 " =	mq	4680



## B3\* ( 15 ) Zona presso il Campo Sportivo :

a)			mq	14280
b)	mq	$14280 \times 15 \%$	mq	2142
c)	a - b = C		mq	12138
d)	mq	$12138 \times 2,50 \text{ mc/mq}$	mc	30345
e)	$30345 : 100 = 303,45$	+	n.	304
f)	abitanti	$304 \times 5,5 \text{ mq/ab} =$	mq	1672
	abitanti	$304 \times 12,5 \text{ " } =$	mq	3800
	abitanti	$304 \times 18 \text{ " } =$	mq	5472

## B4\* ( 25/26/27/28 ) Zona sulla via Romana ( SS 429 ) c/o l'Agliena ( PRG tav.F2 ) :

a)			mq	25022
b)	mq	$25022 \times 15 \%$	mq	3754
c)	mq	a - b = c	mq	21268
d)	mq	$21268 \times 2,50 \text{ mc/mq}$	mc	53170
e)	$53170 : 100 = 531,70$	./.	n.	532
f)	abitanti	$532 \times 5,5 \text{ mq/ab} =$	mq	2926
	abitanti	$532 \times 12,5 \text{ " } =$	mq	6650
	abitanti	$532 \times 18 \text{ " } =$	mq	9576

Per quanto riguarda le rimanenti zone B ) si rileva che le norme prevedono l'intervento tramite Piani particolareggiati , Piani di utilizzazione e singoli interventi. Il piano di utilizzazione permette il coordinamento degli interventi superiori ad singolo con la conseguente previsione di aree di cui al DM 1444 nello stesso modo con cui sono previste dal piano di lottizzazione .Ciò comporterà un prevedibile innalzamento di abitanti in numero inferiore a quelli contabilizzati nelle previsioni di PRG .

## Zone B )

B/1	mq	$67309 \times 1,50 \text{ mc/mq} =$	Volume costruzione	mc	100963
		vani - abitanti		n.	1010
B/2	mq	17500			
	mq	31857			
	mq	$49357 \times 2,00 \text{ mc/mq} =$	Volume costruzione	mc	98714
		vani - abitanti		n.	988
B/3	mq	61372			
	mq	47635			
	mq	$109007 \times 2,50 \text{ mc/mq} =$	Volume costruzione	mc	272517
		vani - abitanti		n.	2726

B/4	mq	139967					
	mq	40975					
	mq	180942	x 2,50 mc/mq =	Volume costruzione	mc	452355	
				vani - abitanti	n.	4524	
B/5	mq	66411	x 3,00 mc/mq =	Volume costruzione	mc	205233	
				vani - abitanti	n.	2053	

RIEPILOGO ZONE B) : CAPOLUOGO

	vani - abitanti	n.		Spazi attr. DM 2/4/68 n.1444	
B/1	1010		1010 x 18 mq/ab =	mq	18180
B/2	988		988 x 18 mq/ab =	mq	17784
B/3	2726		2726 x 18 mq/ab =	mq	49068
B/4	4524		4524 x 18 mq/ab =	mq	81432
B/5	2053		2053 x 18 mq/ab =	mq	36954
<b>Totale</b>	<b>11301</b>			mq	<b>203418</b>

RIEPILOGO ZONE B \* ) :

B2 *	1733		1733 x 18 mq/ab =	mq	31140
B3 *	304		304 x 18 mq/ab =	mq	5472
B4 *	532		532 x 18 mq/ab =	mq	9576
	<u>2569</u>			mq	<u>46188</u>

ZONE C) :		mq		If =	mc/mq
	C/1	52375		0,75	mc/mq
	C/2	39770		1,50	mc/mq
	C/3	13450		2,00	mc/mq
	C/4	50500		2,50	mc/mq
	C/5	99550		3,00	mc/mq
<b>Zone</b>	<b>167</b>	<b>68164</b>			

## C/1 ( Via Fiorentina ) :

a)				mq	52375
b)	$mq\ 52375 \times 10\ % =$			mq	5238
c)	$a - b = c$			mq	47137
d)	$47137 \times 0,75\ mc/mq$			mc	35353
e)	$35353 \times 1/100 = 353,53\ ./.$			n.	354
f)	abitanti	$354 \times 5,5\ mq/ab =$	mq	1947	
	abitanti	$354 \times 12,5\ mq/ab =$	mq	4425	
	abitanti	$354 \times 18\ mq/ab =$	mq	6372	

## C/2 ( 167 senza Piano di zona ) :

a)				mq	39770
b)	$mq\ 39770 \times 10\ %$			mq	3977
c)	$a - b = c$			mq	35793
d)	$35793 \times 1,50\ mc/mq$			mc	53690
e)	$53690 \times 1/100 = 536,90$			n.	537
f)	abitanti	$537 \times 5,5\ mq/ab =$	mq	2954	
	abitanti	$537 \times 12,5\ mq/ab =$	mq	6712	
	abitanti	$537 \times 18\ mq/ab =$	mq	9666	

## C/3

a)				mq	13450
b)	$mq\ 13450 \times 10\ %$			mq	1345
c)	$a - b = c$			mq	12105
d)	$12105 \times 2,00\ mc/mq$			mc	24210
e)	$24210 \times 1/100 = 242,10$			n.	242
f)	abitanti	$242 \times 5,5\ mq/ab =$	mq	1331	
	abitanti	$242 \times 12,5\ mq/ab =$	mq	3025	
	abitanti	$242 \times 18\ mq/ab =$	mq	4356	

## C/4

a)				mq	50500
b)	$mq\ 50500 \times 15\ %$			mq	7575
c)	$a - b = c$			mq	42925
d)	$42925 \times 2,00\ mc/mq$			mq	85850
e)	$85850 \times 1/100 = 858,50$			n.	859
f)	abitanti	$859 \times 5,5\ mq/ab =$	mq	4724	
	abitanti	$859 \times 12,5\ mq/ab =$	mq	10738	
	abitanti	$859 \times 18\ mq/ab =$	mq	15462	

## C/5

a)				mq	99550
b)	$mq\ 99550 \times 15\ %$			mq	14932
c)	$a - b = c$			mq	84618
d)	$84618 \times 3,00\ mc/mq$			mc	253854
e)	$253854 \times 1/100 = 2538,54$			n.	2539
f)	abitanti	$2539 \times 5,5\ mq/ab =$	mq	13965	
	abitanti	$2539 \times 12,5\ mq/ab =$	mq	31737	
	abitanti	$2539 \times 18\ mq/ab =$	mq	45702	

## 167 ( zona v.le Matteotti )

a)		mq	54489
b)	mq 54489 x 15 %	mq	8174
c)	a - b = c	mq	46315
d)	46315 x 3 mc/mq	mc	138945
e)	138945 x 1/100 = 1389,45	g/g N.	1390
f)	abitanti 1390 x 5,5 mq/ab = 7645		
	abitanti 1390 x 12,5 mq/ab = 17375		
	abitanti 1390 x 18 mq/ab = 25020	mq	25020

## 167 ( via Don Minzoni )

a)		mq	13675
b)	mq 13675 x 15 %	mq	2051
c)	a - b = c	mq	11624
d)	11624 x 3,00 mc/mq	mc	34872 (*)
e)	34872 x 1/100 = 348,72	n.	349
f)	abitanti n. 349 x 5,5 mq/ab = 1919		
	abitanti 349 x 12,5 mq/ab = 4363		
	abitanti 349 x 18 mq/ab = 6282	mq	6282

(\*) Il Piano di zona fu redatto con indice 3,00 mc/mq

Capoluogo : Rispilogo abitanti-vani e attrezzature  
in zona C di espansione

R/A	vani - abitanti n.	spazi attr.DM 2/4/68 n.1444	
C/1	354	354 x 18 mq/ab = mq	6372
C/2	537	537 x 18 " = mq	9666
C/3	242	242 x 18 " = mq	4356
C/4	859	859 x 18 " = mq	15462
C/5	2539	2539 x 18 " = mq	45702
167	1739	1739 x 18 " = mq	31284
Totale	6270		mq 112860

FRAZIONI

## A) MARCIALLA :

Zone A	A/3	nessun incremento previsto	mq	1280
Zone B	B/2	mq 3222	Ip = 2,00 mc/mq	
Zone C	C/2	mq 3264	Ip = 1,50 mc/mq	

## B) FIANO :

Zone A	A/3	nessun incremento previsto	mq	12320
Zone B	B/2	mq 2964	Ip = 2,00 mc/mq	
Zone C	C/2	mq 27440	Ip = 1,50 mc/mq	

## C) SCIANO :

Zone A	A/3	nessun incremento previsto	mq	7940
Zone C	C/2	mq 6829	Ip = 1,50 mc/mq	

\*\*\*\*\*

## A) MARCIALLA / 73 :

B/2	mq	3222 x 2,00 mc/mq = Volume costruzione	mc	6444
		vani - abitanti	n.	65
		abitanti 65 x 18 mq/ab =	mq	1170

C/2	a)		mq	3264
	b)	mq 3264 x 10 %	mq	326
	c)	a - b = c	mq	2938
	d)	2938 x 1,50 mc/mq	mc	4407
	e)	4407 x 1/100 = 44,07	n.	44
	f)	abitanti 44 x 5,5 mq/ab = 242		
		abitanti 44 x 12,5 mq/ab = 550		
		abitanti 44 x 18 mq/ab = 792	mq	792

\*\*\*\*\*

## B) FIANO / 73 :

B/2	mq	2964 x 2,00 mc/mq = Volume costruzione	mc	5928
		vani - abitanti	n.	60
		abitanti 60 x 18 mq/ab =	mq	1080

c/2	a)	mq	27440
	b) mq 27440 x 10 %	mq	2744
	c) a - b = c	mq	24696
	d) mq 24696 x 1,50 mc/mq	mc	37044
	e) 37044 x 1/100 = 370,44	n.	371
	f) abitanti 371 x 5,5 mq/ab = 2041		
	abitanti 371 x 12,5 mq/ab = 4637		
	abitanti 371 x 18 mq/ab = 6678	mq	6678

\*\*\*\*\*

c) SCIANO /73 :

c/2	a)	mq	6829
	b) mq 6829 x 10 %	mq	683
	c) a - b = c	mq	6146
	d) mq 6146 x 1,50 mc/mq	mc	9219
	e) 9219 x 1/100 = 92,19	n.	93
	f) abitanti 93 x 5,5 mq/ab = mq 512		
	abitanti 93 x 12,5 mq/ab = mq 1162		
	abitanti 93 x 18 mq/ab = mq 1674	mq	1674

\*\*\*\*\*

RIEPILOGO ABITANTI PRG 1973

CAPOLUOGO :	A	abitanti n.	300	
	A/3	"	1000	
	B*	"	2569	
	B	"	11301	
	C ( + 167 )	"	6270	
			<hr/>	
			21440	21440

FRAZIONI : MARCIALLA

A)	n. 170		
B)	n. 65		
C)	n. 44	abitanti n.	279

FIANO

A)	n. 650		
B)	n. 60		
C)	n. 371	"	1081

SCIANO

A)	n. 300		
C)	n. 93	"	393

---

1753

1753

Riperto Capoluogo	abitanti n.	21440
" Frazioni	"	1753
Case sparse	"	1310
<b>T O T A L E</b>	<b>abitanti n.</b>	<b>24503</b>

## 2 - OPERAZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER LE INDUSTRIE

La C.R.T.A. , al punto 2) della relazione , ritiene che per quanto riguarda i "complessi produttivi" sia necessario procedere ad un " ridimensionamento delle previsioni a Sud del Capoluogo con riduzione dell'insediamento in profondità e con l' istituzione di una fascia di rispetto lungo la statale" .

Operati gli interventi la situazione si presenta così :

Area per gli insediamenti produttivi / superficie mq 645.307

Area per gli insediamenti produttivi , così ripartita :

A Nord-Ovest ( 1/2/3/4 - vedi Tav.F2 PRG )	mq	374.186
( 5 )	mq	22.224
( 6 )	mq	76.637
A Sud - Est ( 7/8/9 )	mq	167.260
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>645.307</b>

Per quanto riguarda le attrezzature di cui al DM 1444 , si sono individuate , opportunamente ridimensionate e redistribuite , aree così ripartite :

Spazi Verdi	mq	160.007
Parcheggi	mq	44.125
Attrezzature	mq	16.325
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>220.457</b>

Considerato che la relazione della C.R.T.A. ha indicato un minimo di spazi pubblici - comprensivo di parcheggi - pari al 20 % delle aree D per i complessi produttivi , avremo che :  
 $mq \ 645.307 \times 20 \% = mq \ 129.062$  minore di  $mq \ 220.457$

Con una differenza in eccesso di  $mq \ 91395$  , imputabile ad una previsione di spazi verdi superiore a quella computabile nel fabbisogno aree di cui al DM 1444 . Ciò è dovuto al fatto che si sono previste aree alberate a protezione degli innesti viari ma anche per la tutela contro gli inquinamenti atmosferici . Le aree sono quelle indicate come SP

nella Tav F2 del PRG 73 e precisamente le aree SP ( 1/2/3/4 ) rispettivamente di mq 17450 , 25400 , 24262 , 18375 per un totale di mq 85487 . Dette zone di fatto sono sta vincolate , come già detto , per il rispetto stradale a protezione delle arterie di immissione nella S.S.429 .

La previsione di parcheggi per un totale di mq 44125 risponde al criterio adottato di prevedere in sede di PRG la dotazione dell'aliquota compresa nel 20 % indicata dalla C.R.T.A. Ciò permette una più organica distribuzione di parcheggi ed inoltre lascia una maggiore disponibilità delle aree D per gli insediamenti produttivi , disponibilità già notevolmente ridotta rispetto al PRG 72 .

Per quanto riguarda le indicazioni della C.R.T.A. , al punto 5) della relazione , relativamente alla parte abitativa ammissibile , si è accolta la proposta di stabilire una percentuale non superiore al 30 % del volume del complesso produttivo , introducendo però un ulteriore limite : la disposizione che -qualunque sia il volume- non sia ammissibile una dotazione superiore a quella relativa ad una abitazione per il dirigente ( o proprietario ) dell'azienda ed una per il guardiano . Necessità da documentare adeguatamente .

3/1

### 3 - OPERAZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER LE ATTREZZATURE

Dai calcoli relativi alla previsione del PRG 73 si ha un fabbisogno di aree ( DM 2/4/66 n.1444 ) pari a mq 441054 ( relativamente ai 18 mq/ab , art.3 del DM 1444 ) rapportato agli abitanti insediati ed insediabili in tutto il territorio comunale , per un totale di vari-abitanti 24503.

Per quanto riguarda il capoluogo , in cui si prevedono 21440 vari-abitanti , il fabbisogno di aree , sempre per l'art.3 , è di mq 385920 .

Dobbiamo aggiungere a questa previsione la quota ulteriore di 5 mq/ab che , secondo le indicazioni della CRTA , dovranno portare la quota pro-capite di verde pubblico da mq 9 a mq 14 .

Per cui avremo per l'intero comune un fabbisogno di attrezzature pari a mq 589072 ( 24 mq /ab ) e per il solo Capoluogo a mq 514960 .

Oltre a ciò sono state accolte le sollecitazioni a prevedere spazi per le attrezzature\* a livello superiore ( Zone F , art.4 del DM 1444 ) , limitatamente alle aree per l'istruzione superiore all'obbligo ed alle aree per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere che il DM 1444 indica rispettivamente nella dotazione di mq/ab 1,5 e mq/ab 1 .

Conseguentemente avremo un fabbisogno totale di aree per i servizi pari a mq 649330 ( ab 24503 x 26,5 ) per l'intero comune .

Come si è provveduto a coprire detto fabbisogno ?

In primo luogo il PRG ha individuato spazi per le attrezzature ( DM 1444/1 comma e art.4/punto 5 ) distinguendole in aree a verde pubblico attrezzate per lo sport ed il giuoco , per gli asili e la scuola materna , per la scuola dell'obbligo e superiore all'obbligo , per le attrezzature generali e sanitarie ; per un totale di mq 594681 , così ripartite :



## CAPOLUOGO :

1) SP = verde per lo sport ed gioco	mq	272582	
SP.A = parco urbano	mq	32000	
		<hr/>	
Totale	mq	304.582	*
2) Sc = aree per l'istruzione ,compresa la scuola dell'obbligo	mq	103166	*
Sc.F = aree per la scuola superiore all'obbligo	mq	49849	
		<hr/>	
Totale	mq	152015	*
3) At = attrezzature generali di interesse comune : culturali , religiose , ecc.	mq	40923	
At.F = attrezzature sanitarie ed ospedaliere	mq	30022	
		<hr/>	
Totale	mq	70945	*

Per un totale complessivo di mq 527542 \*

## FRAZIONI :

Marcialla :	SP	mq	35402	*
Fiano :	SP	mq	17322	
	At	mq	3072	
	Sc	mq	1615	
			<hr/>	
Totale	mq	22009	*	
Sciano :	SP	mq	5112	
	At	mq	3150	
	P (parcheggio)	mq	1466	
			<hr/>	
Totale	mq	9728	*	

Per un totale complessivo di mq 67139 , previsto nelle frazioni .

Il totale complessivo degli spazi per le attrezzature , previsti ed indicati nel PRG 73 , è di mq 594.681 per tutto il territorio comunale .

RIASSUNTO PREVISIONI ATTREZZATURE  
INDICATE NEI GRAFICI DEL PRG 1973

A)	<u>Verde attrezzato per i giochi e lo sport :</u>			
	Capoluogo :	mq	272582	
		mq	32000	
	Frazioni :	mq	57636	
		<hr/>		
	Totale	mq	362418	mq 363418
B)	<u>Scuole :</u>			
	Capoluogo :	mq	103166	
	Zone F	mq	49849	
	Frazioni :	mq	1615	
		<hr/>		
	Totale	mq	153630	mq 153630
C)	<u>Attrezzature generali :</u>			
	Capoluogo :	mq	40923	
	Zone F	mq	30022	
	Frazioni	mq	6222	
		<hr/>		
	Totale	mq	77167	mq 77167
				<hr/>
		TOTALE		mq 593215
D)	<u>Parcheggi :</u>			
				mq 1466
				<hr/>
		TOTALE		mq 594681 *

Oltre a queste quantità, già definite nei grafici del PRG, verranno reperite in sede di Piani di Lottizzazione o di Piani di zona nelle aree B\* e C, ed anche in sede di Piani di utilizzazione, ove richiesti, nelle zone B, altre aree per le attrezzature.

Si tratta di quelle quantità relative ai parcheggi e al verde elementare, nella misura -rispettivamente di ~~mq 2,5 per abitante e mq 3 per ab.~~ mq 2,5 per abitante e mq 3 per ab. per un totale di 5,5 mq/ab, che il Comune di Certaldo ha indicato come necessarie e quindi da prevedersi all'interno dei piani di lottizzazione.

Nella elaborazione del Piano si è tenuto conto di questi criteri per cui si indicano le Zone ed i relativi contributi per le attrezzature ( orientativi è chiaro) da rendere disponibili :

## CAPOLUOGO :

Zone B*	mq	8090		
		1430		
		1672		
		<u>2926</u>		
Totale	mq	14118	mq	14118
Zone C C1	mq	1947		
		2934		
		1331		
		4724		
		13985		
<del>XXXXXX</del> 167		9564		
		<u>          </u>		
Totale	mq	34485	mq	34485
<u>Totale Capoluogo</u>			mq	48603

## FRAZIONI :

Marciella	mq	242		
Fiano	mq	2041		
Sciano	mq	512		
		<u>          </u>		
	mq	2795	mq	2795
<u>Totale Comune di Certaldo</u>			mq	51398

In conseguenza di ciò la dotazione complessiva prevista dal PRG 73 ammonta a :

mq	594681	previsti nel PRG	
mq	51398	da prevedere in sede di Piani di Lottizzazione	
	<u>          </u>		
mq	646079	TOTALE COMPLESSIVO DELLE AREE DI CUI AL DM 1444	

Così ripartite :

PREVISIONI CAPOLUOGO :	Verde p.	mq	272582	
	Parco u.	mq	32000	
			<u>          </u>	
	T.	mq	304582	mq 304582



con una differenza in meno nelle previsioni rispetto al fabbisogno di mq 3251 .  
 A parte il fatto che le quantità sono sufficientemente coperte dall'applicazione dell'art. 4 / ultimo comma , del DM 1444 , per il quale si possono computare le dotazioni delle aree nell'ambito delle Zone A e B in misura doppia di quella effettiva , dobbiamo rilevare che difficile rimane l'interpretazione delle indicazioni della CRTA dove si dice di prevedere aree in misura di mq/ab 24 eppoi si precisa che in particolare la quota per il Verde va portata dai mq/ab 9 ai mq/ab 14 - con un incremento di mq/ab 5 , mentre da mq/ab 18 a mq/ab 24 si ha un incremento di mq 6 .

Nelle previsioni si hanno eccedenze rispetto al fabbisogno calcolato sulla base delle singole quote : verde , scuole , attrezzature , ecc.. ma nel calcolo complessivo mq/ab 26,5 ( fabbisogno ) risulta superiore al calcolo delle previsioni computate sulla base di :

aree per il Verde attrezzato	mq/ab	14,0	
aree per le scuole (art.3)	mq/ab	4,5	
" " " ( F art.4)	mq/ab	1,5	
" per attrezzature (art.3)	mq/ab	2,0	
" " " (art.4)	mq/ab	1,0	
" per parcheggi (art.3)	mq/ab	2,5	
	<hr/>		
	mq/ab	25,5	maggiore di 26,6 ( quota fabbisogno calcolato sul totale abitanti )

Quindi si ritiene che la previsione di PRG copra abbondantemente le richieste di cui alla relazione della C.R.T.A. come risulta dalle tabelle A) B) C) D) di seguito allegate , in cui sono confrontati fabbisogno (1) e previsioni (2) .

## 1/A TABELLA DEI CONFRONTI DEGLI INDICI P.R.G. 1972 E P.R.G. 1973

		1972			1973					
B/1	R.C. 40 %	IF	2,50 mc/mq	h	8,50	R.C. 30 %	IF	1,50 mc/mq	h	8,50
B/2	40 %		2,50		9,30	30 %		2,00		9,30
B/3	40 %		3,00		11,80	40 %		2,50		11,80
B/4	50 %		3,00		15,00	40 %		2,50		15,00
B/5	50 %		4,00		15,00	40 %		3,00		15,00
C/1	15 %		1,00		7,00	15 %		0,75		7,00
C/2	30 %		2,00		8,50	30 %		1,50		8,50
C/3	30 %		2,50		8,50	30 %		2,00		8,50
C/4	30 %		2,50		15,00	30 %		2,00		15,00
C/5	30 %		4,00		15,00	30 %		3,00		15,00
D	50 %		4,00		-	40 %		4,00		-

TABELLA A

SPAZI PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT ED GIOCO :

a)	SP (DM 1444 art.3 )	mq/ab	9
b)	SP ( C.R.T.A. )	mq/ab	5
		<u>mq/ab</u>	<u>14</u>

1 - FABBISOGNO :

<u>Capoluogo</u>	Zone A1	ab	300 x 14 mq/ab =	mq	4200	
	Zone A3	ab	1000 x 14 mq/ab =	mq	14000	
	Zone B*	ab	2569 x 11 mq/ab =	mq	28259 (*)	
	Zone B	ab	11301 x 14 mq/ab =	mq	158214	
	Zone C	ab	6270 x 11 mq/ab =	mq	68970	
			T.	mq	273643	mq 273643
<u>Frazioni</u>	Zone A3	ab	1120 x 14 mq/ab =	mq	15680	
	Zone B	ab	125 x 14 mq/ab =	mq	1750	
	Zone C	ab	508 x 11 mq/ab =	mq	5588	
			T.	mq	23018	mq 23018
<u>Case sparse</u>		ab	1310 x 14 mq/ab =	mq	18340	mq 18340
			Totale	mq	315001	mq 315001

<u>Riepilogo</u>	Totale fabbisogno : in sede di PRG		Mq	315001
	Lottizzazioni		mq	28041 ( ** )
			mq	343042

Note (\*) s'intende che dei 14 mq/ab una parte ,  
mq/ab 3, viene reperita in sede di lottizzazione entro la quota mq/ab 5,5 .

Note (**)	di cui :	Zone B*	2569 x 3 = mq	7707
		Zone C	6270 x 3 = mq	18910
		Zone Frazioni	508 x 3 = mq	1524
		<u>Totale</u>		<u>mq 28041</u>

2 - PREVISIONI /

<u>Capoluogo</u>		mq	272582
<u>Frazioni</u>		mq	57836
		<u>mq</u>	<u>330418</u>
Parco Zone A			32000
	<u>Totale</u>	mq	362418 > mq 343042

TABELLA B

AREE PER L'ISTRUZIONE :

a) Sc ( DM 1444 art.3 )	mq /ab	4,5
b) ScF ( DM 1444 art.4 : CRTA )	mq/ab	1,5
	<u>mq/ab</u>	<u>6,0</u>

1 - FABBISOGNO :	4,5 mq/ab	1,5 mq/ab	
<u>Capoluogo</u>			
ab 21440	mq 96480	mq 32160	
<u>Frazioni</u>			
ab 1753	mq 7889	mq 2629	
<u>Casa sparse</u>			
ab 1310	mq 5895	mq 1965	
ab 24503	mq 110264	mq 36754	mq 147018

Verifica : ab 24503 x 6 mq/ab = mq 147018

2 - PREVISIONI :

<u>Capoluogo</u>	mq 103166	mq 49849	
<u>Frazioni</u>	mq 1615		
	mq 104781	mq 49849	mq 153630

Fabbisogno mq 147018 < mq 153630 Previsioni di PRG





TABELLA D

1 - FABBISOGNO :

FRAZIONI :	SP	mq	23018
	Sc	mq	7889
	ScF	mq	2629
	At	mq	3506
	AtS	mq	1733
			<hr/>
	T.	mq	37042
	Lott.ni	mq	1524
			<hr/>
	Totale	mq	38566

2 - PREVISIONI :

FRAZIONI	SP	mq	57836
	Sc	mq	1615
	At	mq	6222
	P/parcheggi	mq	1466
			<hr/>
	T.	mq	67139

Fabbisogno mq 38566 < mq 67139 Previsioni PRG