



PROVINCIA  
DI  
FIRENZE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Firenze, mercoledì 30 ottobre 1996

PROT. N° 20050  
da citare nella risposta  
CL. 9 Cat. 3 Cas. 12 N° 1 1996  
Risposta alla lettera del

Al Sindaco  
del Comune di Certaldo



URBAN

OGGETTO: Parere tecnico sulla Variante Urbanistica del Comune di Certaldo, reso dal  
S.F. Pianificazione Territoriale, ai sensi dell' art. 40 comma 13 della L.R. 5/95.

Per quanto in oggetto indicato, in allegato si trasmette delibera del Consiglio  
Provinciale n.122 del 09/09/1996, esecutiva ai sensi di Legge.

Il Responsabile  
S.F. Pianificazione Territoriale  
(Dott. Arch. Luigi Olivieri)

MP/sb



PROVINCIA  
DI  
FIRENZE

Settore

Cl. Cat. Cas.

N. Anno 1996

*Al Sindaco  
del Comune di  
Certaldo*

## Deliberazione del Consiglio Provinciale N. 122

Sessione Convocazione 1 Seduta 30

Adunanza del 09 settembre 1996 (Relatore CONTI )

L'anno 1996 e questo di 09 del mese di settembre si è riunito il Consiglio

Provinciale sotto la Presidenza del Sig. SCALISE assistito dal Sig. SIMINI

Elenco dei presenti:

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> BALDINI    | <input checked="" type="checkbox"/> BANDINELLI | <input type="checkbox"/> BERTINI                    |
| <input type="checkbox"/> BETTI                 | <input checked="" type="checkbox"/> BEVILACQUA | <input checked="" type="checkbox"/> BIRICOLTI       |
| <input type="checkbox"/> CAMPI                 | <input checked="" type="checkbox"/> CAPPELLI   | <input type="checkbox"/> CAVINI                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> CECCONI    | <input type="checkbox"/> COCCHI                | <input checked="" type="checkbox"/> CORSINOVÌ       |
| <input type="checkbox"/> FILIPPINI             | <input type="checkbox"/> FRIZZI                | <input checked="" type="checkbox"/> GESUALDI        |
| <input type="checkbox"/> GIORGETTI             | <input checked="" type="checkbox"/> GORI       | <input type="checkbox"/> LAZZERI                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> LEPRI      | <input checked="" type="checkbox"/> MAGGI      | <input checked="" type="checkbox"/> MARCHESCHI      |
| <input checked="" type="checkbox"/> MENGOZZI   | <input type="checkbox"/> MIGLIORINI            | <input checked="" type="checkbox"/> NIGI            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PACINI     | <input checked="" type="checkbox"/> PALLANTI   | <input checked="" type="checkbox"/> PAPAFAVA A.d.C. |
| <input checked="" type="checkbox"/> PARRINI    | <input checked="" type="checkbox"/> PIERI      | <input checked="" type="checkbox"/> PINZAUTI        |
| <input checked="" type="checkbox"/> SALTARELLI | <input checked="" type="checkbox"/> SANESI     | <input checked="" type="checkbox"/> SCALISE         |
| <input checked="" type="checkbox"/> SENSI      | <input checked="" type="checkbox"/> TURCHI     | <input type="checkbox"/> ZECCA                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> ZUCCONI    |  |   |

**OGGETTO: Parere Tecnico sulla Variante Urbanistica del Comune di Certaldo, reso dal S.F. Pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 40 comma 13 della L.R. n. 5/95.**

### IL CONSIGLIO

- Dato Atto, che l'Amministrazione Comunale di Certaldo, con Deliberazione della Giunta Municipale n. 763 del 11 Ottobre 1995, trasmessa con nota del 23.10.1995, ha dato avvio al procedimento di formazione della Variante Urbanistica, ai sensi del nono comma dell'art. 40 della LR. 5/95.

- Dato atto che, l'Amministrazione Comunale di Certaldo, con Deliberazione di Consiglio n. 119 del 19 Dicembre 1995, trasmessa con nota del 19 Gennaio 1996, ha adottato la variante urbanistica.

- Dato atto che, l'Amministrazione Comunale di Certaldo, con Deliberazione di Consiglio n. 52 del 28.05.1996, trasmessa con nota del 9 Luglio 1996, ha controdedotto sulle osservazioni ricevute.

*Ricevuto dal C.R.C. 120 SET 1996*

- Dato atto, che il termine per la comunicazione del parere provinciale, definito in sessanta giorni dal comma tredici, dell'art. 40 della LR. 5/95 decorre a far data dal ricevimento della Deliberazione di controdeduzione sulle osservazioni del 12 Luglio 1996 Prot. n. 14366.
- Richiamata la decisione della Giunta Provinciale n. 216 del 8.02.1996, con la quale si approva una prima disciplina del procedimento relativo allo svolgimento delle funzioni provinciali connesse alla partecipazione ai processi di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale di competenza dei Comuni, derivanti dall'applicazione della LR. 5/95.
- Visti gli atti ed i documenti di variante urbanistica allegati alla Deliberazione di C.C. 119/96 ed alla Deliberazione di C.C. 52/96.
- Vista la nota del Coordinatore del Settore Funzionale Pianificazione Territoriale in data 13.02.1996 Prot. n. 3434, con la quale viene nominato responsabile del procedimento l'Arch. Franco Galardi del S.F. Pianificazione Territoriale.
- Vista la relazione del Settore Funzionale Pianificazione Territoriale in data Agosto 1996, di sette pagine che contiene i dati e le notizie trasmesse dagli altri Settori Funzionali ed Uffici Provinciali interessati, allegata alla presente proposta di deliberazione.
- Ritenuto che gli atti consegnati a questa Provincia per la formazione della Variante Urbanistica del Comune di Certaldo, contengano elementi sufficienti, come espresso nelle considerazioni contenute nella relazione del Settore Funzionale Pianificazione Territoriale di questa Provincia.
- Ritenuto opportuno fare proprio il parere e le segnalazioni contenuti nella relazione del S.F. Pianificazione Territoriale.
- Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 53 della L. 142/90 dal Responsabile del Settore Funzionale Pianificazione Territoriale e dal Segretario Generale in ordine al presente atto che non comporta spese.
- Visto l'art 32, secondo comma, lettera b), della sopracitata Legge 142/90 e rilevata la propria competenza in merito anche ai sensi di quanto previsto dallo Statuto dell'Ente.



- Visto il parere favorevole della quarta Commissione Consiliare espresso nella seduta del 05.09.1996;

#### DELIBERA

1) di dare atto che la Variante Urbanistica presentata dal Comune di Certaldo e depositata presso il S.F. Pianificazione Territoriale, contiene elementi sufficienti, alla formazione del parere provinciale di cui al comma tredici dell'art. 40 della L.R. 5/95, parere espresso nella relazione di sette pagine del Settore Funzionale di Pianificazione Territoriale, che si approva e che si allega alla presente delibera quale parte integrante.

2) di fare proprio il parere e le segnalazioni sulla Variante Urbanistica contenute nella relazione del Settore Funzionale Pianificazione Territoriale, costituita da sette pagine che si approva e che si allega alla presente Delibera quale parte integrante.

3) di trasmettere copia della presente delibera, corredata dalla relazione di cui al precedente punto 2), al Comune di Certaldo per la formazione della Variante Urbanistica.

4) di incaricare dell'esecuzione del presente atto il S.F. Pianificazione Territoriale.

Poiché nessuno chiede di parlare, il Presidente mette in votazione il su riportato schema di delibera ottenendosi il seguente risultato accertato dai due scrutatori Baldini e Pinzauti e proclamato dal Presidente:

Presenti: 26 Astenuti: 1 (Pinzauti)

Votanti: 25 Maggioranza richiesta: 13

Favorevoli: 18 Contrari: 7 (Bevilacqua, Corsinovi, Marcheschi, Pallanti, Pieri, Sanesi e Lenzi)

A questo punto esce Zucconi per cui i presenti sono 25.

Essendo per tale pratica prevista la immediata eseguibilità, il Presidente la pone in votazione ottenendo il seguente esito accertato dai due suddetti scrutatori e proclamato dal Presidente:

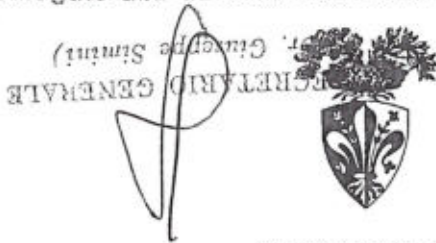
Presenti: 25 Astenuti: 1 (Pinzauti)

Votanti: 24 Maggioranza richiesta: 19

Favorevoli: 17 Contrari: 7 (Bevilacqua, Corsinovi, Marcheschi, Pallanti, Pieri,  
Sanesi e Sensi)

Sulla base di tale esito, il Presidente dichiara la immediata eseguibilità NON  
APPROVATA.

gr



PROVINCIA  
DI  
FIRENZE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Parere tecnico sulla Variante Urbanistica del Comune di Certaldo, reso dal S.F. Pianificazione Territoriale, ai sensi dell'art. 40 comma 13 della L.R. n. 5/95.

1. Premessa; 2. Rassegna degli argomenti trattati nella Variante Urbanistica; ; 3. Aspetti di competenza Provinciale; 4. Considerazioni sulla Variante; 5. Conclusioni;

### 1. Premessa.

Il Comune di Certaldo, con Deliberazione di Giunta Municipale n. 763 del 11 Ottobre 1995 dal titolo: "Urbanistica - L.R. n. 5/95 - Variante al PRG - Documento preliminare di programmazione e di indirizzo - Approvazione.", ha approvato la Relazione Programmatica ed ha dato avvio al procedimento per la formazione della Variante urbanistica. Con nota del 23 Ottobre 1995, pervenuta in data 30.10.1995 con Prot. n. 16647, ha trasmesso copia della Deliberazione di G.M. 763/95 e della Relazione Programmatica.

Il Comune, con Deliberazione di C.C. n. 119 del 19 Dicembre 1995 dal titolo: "Urbanistica - L.R. n. 5/95 - Varianti al PRG - Adozione.", ha adottato la Variante Urbanistica. Con nota del 19 Gennaio 1996, pervenuta in data 24.01.1995 con Prot. n. 1959, ha trasmesso copia della Deliberazione di C.C. 119/95 e degli elaborati di variante allegati, che seguono:

- Stato di fatto. (tav. 1-2-3).
- Relazione.
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Stato modificato. (Tav. 1-2-3).

Il Comune, con nota del 1 Aprile 1996, pervenuta in data 3.04.1996. con Prot. n. 8366, ha reso noto l'avvenuta pubblicazione della Variante Urbanistica al FAL della Provincia ed all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 19 Gennaio 1996 al giorno 18 Febbraio 1996.

Il Comune, con Deliberazione di C.C. n. 52 del 28.5.1996 dal titolo: " Urbanistica - L.R. 5/95 - Varianti al PRGC - Presa d'atto e controdeduzioni alla presentazione di osservazioni - pronuncia definitiva ai sensi dell'art. 40, comma 12", ha controdedotto alle osservazioni pervenute, di cui ventiquattro risultano accolte e quarantotto respinte. Con nota del 9 Luglio 1996, pervenuta in data 12 Luglio 1996 con Prot. n. 14366, ha trasmesso copia della Deliberazione di C.C. n. 52/96.

Le funzioni Provinciali, ai sensi dell'art. 40, commi da nove a venti, della L.R. 5/95, riguardano la formazione del parere tecnico sulla variante, da trasmettere all'Amministrazione Comunale che con Deliberazione consiliare motiva conseguentemente sulle determinazioni assunte.



Il Responsabile del procedimento è l'architetto Franco Galardi, nominato dal Responsabile del S.F. Pianificazione Territoriale, ai sensi del primo comma dell'art. 5 della Legge 7.08.1990 n. 241, con nota del 14 Febbraio 1996 Prot. n. 3434.

La Riunione con i Settori Funzionali ed Uffici Speciali della Provincia è stata tenuta il giorno 28 Marzo 1996, ed il giorno 22 Aprile 1996. Le decisioni organizzative sono state verbalizzate, gli aspetti di interesse provinciale sono riportati di seguito.

Gli Atti ed i documenti consegnati dal Comune di Certaldo a questa Provincia, contengono elementi sufficienti alla verifica con gli atti del PTCP in formazione e per l'espressione del parere provinciale di cui all'art. 40 comma 13 della L.R. 5/95.

## 2. Rassegna degli argomenti trattati nella Variante Urbanistica.

Il Piano Regolatore vigente è stato attuato per circa la metà delle sue previsioni edilizie, si ritiene che nei tempi previsti (anno 2000) siano attuate tutte le quantità relative al fabbisogno stimato. Si rileva la forte espansione dell'edilizia residenziale, mentre di scarso rilievo risulta l'attuazione dell'incremento dell'edilizia industriale e dei servizi. Da questa constatazione viene dedotta la necessità di incrementare la crescita delle attività economiche e di sostenere l'attività residenziale.

Nella relazione urbanistica si afferma che la variante tratta aspetti che non mutano l'impostazione del Piano Regolatore Vigente, approvato dalla Regione Toscana con Del. GRT. n. 280 del 18.09.1990. Gli obiettivi generali del vigente PRGC ritenuti tutt'ora validi, riguardano: il recupero del tessuto edilizio esistente, l'interruzione dell'urbanizzazione sul fiume Elsa, il sistema delle infrastrutture, la disciplina delle aree agricole.

Considerato che il vigente piano è stato approvato alla fine del 1990, i relatori motivano la necessità della variante organica con le seguenti ragioni: Decadenza dei vincoli quinquennali delle previsioni dei servizi pubblici; mancata attuazione delle aree di riqualificazione industriali; mancata attuazione delle previsioni commerciali; necessità di adeguamento della gestione degli strumenti di assetto del territorio. Tali motivazioni sono restituite nella Deliberazione di G.M. n. 1086 del 30.12.1994, con la quale è stato conferito l'incarico della Variante generale.

La variante urbanistica tratta il recupero e la riqualificazione di assetti esistenti; tratta della verifica e dell'aggiornamento della domanda di servizi e della domanda edilizia; tratta ancora della definizione degli interventi sulle aree urbane di margine, e della definizione delle domande di variante inoltrate dai cittadini. Gli obiettivi indicati in relazione sono i seguenti:

- Verifica delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Nuove classificazioni per il patrimonio agricolo e per le zone agricole.
- Rettifiche di perimetri, che non alterano parametri quantitativi e standards urbanistici.
- Nuovo assetto urbanistico del centro abitato di Canonica.
- Ridefinizione di aree e piani di recupero.
- Ridefinizione delle zone industriali ed artigianali.

Le modifiche principali al Piano Regolatore vigente riguardano: la revisione delle aree per i servizi pubblici; la revisione delle aree di riqualificazione industriale e per nuovi insediamenti commerciali; lo snellimento delle procedure per l'attuazione del Piano Regolatore.

Il fabbisogno edilizio residenziale previsto dallo studio del Piano Regolatore vigente, era compreso tra un minimo di 1.120 vani ed un massimo di 3.920 vani, per il decennio compreso tra l'anno 1990 e l'anno 2000.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giuseppe Simini)



La dinamica demografica, letta attraverso i dati censuari dell'anno 1991 e dell'anno 1981, mette in rilievo la tendenza alla stabilizzazione della popolazione: il saldo naturale negativo è compensato da un saldo migratorio positivo.

Le attività produttive, lette attraverso i dati censuari, mostrano una crescita del 42%, nel decennio 1961-1971, ed una crescita contenuta del 8%, nel decennio 1981-1991.

L'attività edilizia, letta attraverso le concessioni edilizie rilasciate nel periodo compreso tra l'anno 1985 ed il 1990, risulta particolarmente attiva, sia per le residenze che per le attività produttive. Le residenze costruite nel periodo, sommano complessivamente a vani 950 o a metri cubi 105.000. Gli edifici produttivi costruiti nel periodo ammontano a complessivi metri cubi 269.000. Un'osservazione di rilievo è che il cinquanta per cento del costruito in tutto il periodo, è stato realizzato nell'anno 1987, precedentemente all'adozione del Piano Regolatore, avvenuta il 19.12.1987.

L'attività edilizia, letta attraverso la tipologia delle concessioni edilizie rilasciate nel periodo che va dall'anno 1987 all'anno 1994, mostra che circa la metà degli interventi hanno interessato il patrimonio edilizio esistente.

Il numero delle famiglie nel 1991 è di 5.379 unità, con una dimensione media di 2,96 componenti, quello nell'anno 1981 è di 4.946 unità, con una dimensione media di 3,22 componenti. L'aumento del numero di famiglie nel decennio censuario 1981-1991 è di 433 unità; esse sono formate in media di 2,96 componenti.

Il fabbisogno residenziale di variante, calcolato sui dati sopra descritti, risulta di 1.260 vani, corrispondente ad un terzo della disponibilità massima del PRGC attualmente in vigore.

Il fabbisogno produttivo di variante, calcolato sulle aree produttive indicate negli elaborati di variante ammonta a circa mc. 500.000, corrispondente al cinquanta per cento delle potenzialità delle aree di edilizia produttiva previste dal PRGC attualmente in vigore.

Per la mobilità ed il traffico nell'area si rileva l'importanza della linea ferroviaria Firenze-Siena e la strada statale della Val d'Elsa. Per il progetto di realizzazione della superstrada Empoli-Poggibonsi nella Val d'Elsa, la relazione pone l'attenzione sulla necessità di una circonvallazione di Certaldo, individuata quale lotto funzionale alla futura realizzazione della superstrada. Un'osservazione di rilievo è che negli elaborati di progetto non risulta indicato il tracciato della circonvallazione.

La variante organica si propone di avviare una nuova gestione della pianificazione territoriale comunale, con una visione dinamica, aperta alle richieste della cittadinanza. Si afferma in relazione che questo obiettivo implica oltre al rinnovamento degli strumenti urbanistici anche un rinnovamento organizzativo dell'ufficio tecnico comunale.

Per l'aggiornamento normativo la relazione prevede l'inserimento nelle norme tecniche di attuazione, delle norme statali e regionali emanate dall'anno 1990 fino ad oggi. L'aggiornamento prevede inoltre la specificazione degli interventi, previsti dalle norme tecniche di attuazione, per mezzo di schede esemplificative "schede-progetto", che possano esplicitare la quantificazione di tutti i parametri edilizi.

### 3. Aspetti di competenza Provinciale;

I Settori Funzionali ed Uffici della Provincia, ai sensi delle Disposizioni Preliminari di cui alla Deliberazione di G.P. n. 216/96 e della convocazione trasmessa da questo S.F. in data 6.03.1996 Prot. n. 4954, si sono riuniti presso la sede del S.F. Pianificazione Territoriale in data 28.03.1996 ed in data 22.04.1996.

I Settori Funzionali ed Uffici della Provincia, con nota di questo S.F. del 29.03.1996, sono stati invitati a trasmettere notizie e dati in loro possesso, relativi al Comune in esame, utili all'istruttoria della variante, che sono riportati di seguito.



L'Ufficio Speciale della Programmazione, con nota del 5 Aprile 1996 Prot. n. 4615, ha reso noto che presso il proprio archivio risultano i seguenti atti:

- Protocollo di intesa del 5 Febbraio 1996, tra la Regione Toscana, la Provincia di Firenze ed i Comuni dell'Empolese e della Val D'Elsa, con il quale si sottoscrivono gli obiettivi relativi al sistema produttivo e dei servizi, alle infrastrutture di trasporto ed agli investimenti, oltre che all'accordo per la grande distribuzione, alle politiche sanitarie e sociali, al sistema ambientale, all'approvvigionamento idrico.
- Progetto preliminare del Comune, con l'Università degli Studi di Firenze, con oggetto: il degrado idrogeologico che interessa il territorio comunale.
- Progetto esecutivo del Comune, con Comedia Consultancy di Londra, con oggetto: Studio sul futuro ruolo economico e culturale del Comune.
- Progetto preliminare dei Comuni, della Val D'Elsa e Senesi, con oggetto: "Dolce campagna antiche mura". Realizzazione di itinerari naturalistici.
- Progetto preliminare dei Comuni, Certaldo e Castelfiorentino, con oggetto: Classificazione delle industrie insalubri di prima e seconda classe.
- Progetto esecutivo dei Comuni della Val D'Elsa, con oggetto: Realizzazione progetto di compostaggio Rifiuti Solidi Urbani, con il contributo della Provincia di Firenze.

L'Ufficio Difesa del Suolo, con nota del 9 Aprile 1996 ha segnalato che il fondo valle del Territorio Comunale è compreso nel perimetro dell'ex-Consortio Idraulico della Val D'Elsa, ora di competenza provinciale, e che su tale ambito sono in corso di definizione i programmi di manutenzione ordinaria alle opere idrauliche.

Il S.F. Ambiente, con nota del 20 Marzo 1996 Prot. Amb. n. 3219, con nota del 9 Aprile 1996, Prot. Amb. n. 3902 per il comune di Certaldo ha trasmesso le seguenti notizie:

- Segnalazioni relative alla Discarica di prima categoria in loc. S. Martino a Maiano, ed alla stazione di trasferimento rifiuti all'interno della discarica citata.
- Segnalazione delle fognature comunali che scaricano in acque superficiali.
- Segnalazione degli insediamenti che hanno presentato domanda per l'autorizzazione delle emissioni in atmosfera. Si rileva che circa centosettanta attività industriali ed artigianali producono emissioni in atmosfera.
- Segnalazione degli stabilimenti produttivi che scaricano in acque superficiali. Si rileva che cinque stabilimenti scaricano in acque superficiali, di cui due sono in possesso di impianto di depurazione delle acque di scarico.

Il S.F. Viabilità e Trasporti, con nota del 17 Aprile 1996 Prot. 8995, ha trasmesso la scheda conoscitiva compilata per il quadro istituzionale delle norme che interessano il settore e la segnalazione sul progetto che interessa la Provincia:

- Segnalazione del progetto in corso per la nuova circonvallazione.
- Segnalazioni degli interventi sulla viabilità provinciale.

Il S.F. Agricoltura, Caccia e pesca, non ha trasmesso alcuna informazione.

Il S.F. Pubblica Istruzione e Cultura, non ha trasmesso alcuna informazione.

#### 4. Considerazioni sulla variante urbanistica.

##### **Considerazioni generali.**

Il vigente PRGC del Comune di Certaldo è stato approvato cinque anni fa, con Deliberazione di GRT n. 280 del 18.09.1990, esso ha una validità di dieci anni, quindi fino all'anno 2000.

La circolare applicativa della L.R. n. 5/95, prevede che i comuni dotati di strumenti urbanistici approvati precedentemente all'anno 1989, debbano approvare il Piano Strutturale, entro il 31 Dicembre 1998. Per i comuni in possesso di Piano Regolatore



La circolare applicativa della L.R. n. 5/95, prevede che i comuni dotati di strumenti urbanistici approvati precedentemente all'anno 1989, debbano approvare il Piano Strutturale, entro il 31 Dicembre 1998. Per i comuni in possesso di Piano Regolatore approvato successivamente all'anno 1989, il termine di approvazione del Piano strutturale è di dieci anni dalla data di approvazione del vigente strumento urbanistico. La circolare citata, riguardo all'art. 39, all'elenco due, rigo quindici, prevede espressamente per il PRGC di Certaldo una validità programmatica ed amministrativa estesa fino al 17 Settembre 2000.

Per quanto riguarda gli obiettivi programmatici della variante, si avanza la considerazione che ognuno, di per sé, può risultare marginale rispetto alla struttura del vigente Piano Regolatore, e tutti nell'insieme conducono alla verifica delle Norme Tecniche di Attuazione, alla nuova classificazione del territorio extraurbano, allo studio delle aree a rischio idrogeologico, ai sensi della Del. CRT 230/94, e delle aree soggette a bonifica, alla ridefinizione delle zone di recupero ed alla ridefinizione delle zone industriali ed artigianali.

### **Verifiche cartografiche.**

Dal confronto della "Carta dei vincoli sovraordinati" e la carta del Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23, nonché quella dei vincoli paesaggistici di cui alla Del. CRT 296/88, si rileva quanto segue.

Nei pressi del Capoluogo, a monte di Canonica, si segnala un errore grafico della variante che riporta un'area a vincolo paesaggistico di tipo "A", che invece risulta soggetta a vincolo idrogeologico.

A monte del centro abitato di Fiano, si segnala un errore grafico nell'indicazione di un'area compresa tra la località San Donato ed il podere dell'Olmo, come non soggetta a vincolo idrogeologico ed a vincolo ambientale di cui alla Del 296/88, che invece risulta soggetta a tali vincoli.

### **Certaldo, Capoluogo.**

Riguardo alla compatibilità ambientale delle proposte modifiche sulla zona industriale di Certaldo Nord, occorre porre in rilievo il valore ambientale dell'area fluviale dell'Elsa ed il rischio idrogeologico di esondazione che interessa la medesima area.

La zona industriale di Certaldo Nord risulta inoltre un'area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi; si tratta di un'area di fondovalle per la quale risulterebbe opportuno intervenire con un piano di dettaglio, onde garantire il rispetto delle norme sullo smaltimento dei reflui, sulle emissioni in atmosfera e sulle emissioni di rumore, come evidenziato dai dati del S.F. Ambiente della Provincia, ed ai sensi delle normative vigenti.

Riguardo alla nuova previsione dell'area "SV" per spettacoli viaggianti, da inserire tra l'area produttiva di certaldo nord e la ferrovia, si rileva che la proposta fatta in variante produce consumo di suolo che, dalle analisi del PTCP risulta di alto valore produttivo-agricolo ed ambientale.

Le modifiche apportate ai lotti produttivi sono compatibili con le aree di interesse agricolo primario e con le aree da destinare a parco, individuate dai documenti di analisi del PTCP.

Per quanto riguarda l'ampliamento dell'area produttiva tra la strada statale della Val D'Elsa n. 429 e la ferrovia, a sud di Certaldo, si segnala che la zona è stata interessata dalle alluvioni del fiume Elsa negli anni 1991-1992-1993 e quindi l'ampliamento è subordinato alla realizzazione di interventi di regimazione idraulica sul fiume Elsa. I documenti di analisi del PTCP, per la piana alluvionale prossima al fiume Elsa, indicano la necessità di un progetto di sistemazione idrogeologica ed ambientale.



Per ciò che riguarda l'ampliamento dell'area di espansione residenziale soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in prossimità del Capoluogo, in località La valle, tra la strada provinciale di Lungagnana n. 125 ed il Borro del Vicariato, si rileva che esso produce consumo di suolo di primario valore produttivo agricolo e di valore ambientale.

#### ***Fiano, centro abitato.***

Le modifiche alle zone urbanistiche del centro abitato di Fiano riguardano: l'ampliamento della zona OM 1.3 (ex OM 1.2.7) con destinazione di verde pubblico attrezzato, l'inserimento della zona M1.1.6.1., all'incrocio della Strada provinciale Lucardese n. 79 e la Strada Provinciale n. 49, di Tavarnelle, con destinazione di verde pubblico; l'inserimento di un'area a parcheggio pubblico L1.1.2.2. e di un'area a verde M.3.6.2.1. all'estremità sud del centro abitato. Tali modifiche si ritengono compatibili con il completamento dei servizi per il centro abitato. Le modifiche non interessano l'area esterna circostante di valore ambientale paesistico.

#### ***Marcialla, centro abitato.***

Per il centro abitato di Marcialla, la variante prevede l'ampliamento della zona G3 con destinazione ad attrezzature turistiche tipo: pensioni, residence turistici, a sud ed a valle del centro abitato. L'ampliamento risulta conforme al sistema dei vincoli ambientali previsti dalla Del. N. 296/88 e dalla Legge n. 431/85.

#### ***Infrastrutture di Certaldo.***

Per la circonvallazione di Certaldo si pone in rilievo che la variante urbanistica non rappresenta il tracciato della superstrada Empoli-Poggibonsi. Il comune di Certaldo, con la firma del protocollo di intesa tra Regione, Provincia e Comuni dell'Empolese ha indicato la volontà di addivenire al progetto di circonvallazione, e la Regione "... si impegna ad inserire il lotto di attraversamento di Certaldo tra le priorità, nell'ambito dell'attivazione dei finanziamenti del nuovo piano triennale dell'ANAS." Nel medesimo protocollo di intesa viene previsto il completamento dei raddoppio della linea ferroviaria Empoli-Siena.

Per la strada di collegamento Empoli-Poggibonsi si ricorda il progetto redatto dall'ANAS e dalla C.C.I.A. di Firenze. Il lotto II del progetto riguarda la circonvallazione di Certaldo compreso tra lo svincolo di nord e quello di sud del Capoluogo, esso riguarda un tratto organico, compiutamente realizzabile.

## **5. Conclusioni.**

La variante urbanistica interessa principalmente l'area produttiva di Certaldo nord, che si trova in adiacenza alla zona agricola e fluviale di alto valore ambientale e produttivo della Val D'Elsa. Si raccomanda di consolidare il perimetro della attuale zona urbana e di limitare l'uso del territorio circostante con destinazioni a "parco" e a "verde"; considerando altresì le prescrizioni che derivano dalla Del. 230, circa il rischio idraulico, essendo stata l'area della piana soggetta alle alluvioni dell'anno 1991-1992-1993.

La rappresentazione dei vincoli sovracomunali risulta primariamente dagli atti normativi da cui essi traggono origine, si sottolinea che le verifiche sui vincoli sono da effettuare su cartografie originali dell'Amministrazione che detiene la tutela dei medesimi. Si raccomanda di assumere la "carta dei vincoli sovraordinati" come documentazione di analisi allegata alla variante, e di verificare i perimetri in essa indicati.

La variante alla strada statale della Val D'Elsa ed il raddoppio della linea ferroviaria Empoli-Siena sono progetti preliminari inseriti nel protocollo di intesa tra Regione Toscana, Provincia di Firenze ed i Comuni dell'Empolese e della Val D'Elsa firmato il 5

Febbraio 1995. Per la strada statale n. 429 è previsto che i Comuni interessati, la Provincia di Firenze e la Provincia di Siena, predispongano con proprie risorse il progetto della nuova strada statale. Il lotto di attraversamento di Certaldo sarà tra gli interventi prioritari proposti dalla Regione per il piano triennale ANAS. Si invita l'Amministrazione Comunale a prendere in considerazione la variante stradale relativa al territorio di Certaldo.

Firenze li; Agosto 1996.

GF/gf.



UFFICIO GENERALE  
(D. 1/10/1994)

