

COMUNE DI CERTALDO

L.R. 5/95

VARIANTE URBANISTICA AL PRG
RELAZIONE

NOVEMBRE 1995



IL DIRIGENTE FU.N.Z. URBANISTICA
Dr. Arch. Alessandro Bologni

Alessandro Bologni

0 **PREMESSA**

1 **IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE**

1.1 **Lo strumento vigente e le esperienze di gestione**

- 1.1.1 struttura e governo del processo di pianificazione
- 1.1.2 evoluzione del quadro legislativo

1.2 **Fattori di sviluppo e di complessità del quadro urbanistico-territoriale**

- 1.2.1 evoluzione del sistema economico-sociale
- 1.2.2 bilancio dell'attività edilizia
- 1.2.3 dinamica demografica
- 1.2.4 mobilità

1.3 **Evoluzione del quadro ambientale**

- 1.3.1 i fattori di rischio e l'aggiornamento del sistema dei vincoli
- 1.3.2 i fattori di degrado ambientale e gli strumenti di recupero
- 1.3.3 l'attività agricola e la diversificazione delle risorse

2 **LA VARIANTE '95**

- 2.1 Premessa
- 2.2 lo stato di attuazione del PRG
- 2.3 il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche svolte
- 2.4 criteri e modalità di aggiornamento
- 2.5 orientamenti e modalità di gestione

3 **ALLEGATI**

- 3.1 Documento preliminare di programmazione ed indirizzo



0 PREMESSA

L'incarico della revisione parziale del Piano Regolatore Generale Comunale, affidato con delibera 1086/94, trae origine dalla necessità di apportare allo strumento urbanistico alcune correzioni e adeguamenti che consentano di disporre, in linea con gli indirizzi esposti nel documento programmatico allegato, di un atto di governo del territorio corrispondente alle esigenze maturate in questi ultimi anni e non ancora soddisfatte a causa di molteplici fattori quali:

- un' eccessiva rigidità dell'impianto normativo;
- una certa conflittualità di interessi che ha impedito il convergere di programmi e il costituirsi di consorzi di privati, soprattutto nelle aree artigianali e industriali;
- l'evolvere del quadro legislativo nazionale e l'estendersi della politica del condono, soprattutto nell'edilizia;
- la definizione a livello regionale di nuovi ambiti di pianificazione e una nuova articolazione delle procedure amministrative;
- l'approfondimento delle tematiche ambientali e di tutela e l'introduzione di un nuovo contesto di vincoli territoriali sopraordinati;
- una diversa cultura della città fondata sulla integrazione delle funzioni urbane e sul recupero sistematico di tutte le disponibilità (edifici, aree dismesse, aree residuali, ecc.);
- una nuova politica della mobilità orientata contestualmente sia al soddisfacimento della domanda di trasporto sia al contenimento dei fenomeni indotti di inquinamento ambientale (atmosferico, acustico, biologico, ecc) e alla repressione degli abusi connessi;
- una rinnovata attenzione alla microscala dell'intervento di trasformazione e/o di recupero con particolare riguardo all'architettura degli spazi esterni, alla definizione e al disegno dei suoi elementi costitutivi;
- una maggiore articolazione degli strumenti di promozione e di controllo qualitativo dei diversi apporti progettuali.



1. IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

1.1 Lo strumento vigente e le esperienze di gestione

1.1.1 Struttura e governo del processo di pianificazione

il PRG del Comune di Certaldo è stato adottato in data 19.12.87 con delibera N° 393 ed approvato dalla Regione Toscana in data 18.09.90 con delibera n°280

La delibera di giunta N° 1086 del 30.12.94 motiva l'affidamento dell'incarico della Variante organica al PRG con le seguenti considerazioni:

decadenza dei vincoli urbanistici quinquennali per la realizzazione degli standards pubblici;
mancata attuazione delle previsioni di riqualificazione delle aree industriali;
mancata attuazione di nuove previsioni in aree commerciali, artigianali e di servizi in genere;
necessità di adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale secondo le nuove esigenze della collettività incentrate su una maggiore funzionalità e celerità nella gestione dell'assetto del territorio.

A ciò si deve aggiungere la modifica sostanziale del quadro legislativo, nazionale e regionale, in cui si iscrive la pianificazione urbanistica comunale

Si riconferma, in sintesi, la validità del modello insediativo e dell'impianto normativo che sta alla base del vigente Piano ravvisando tuttavia la necessità di apportarvi alcune modifiche sulla base di tre assunti:

- 1) salvaguardia del regime vincolistico sulle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e, almeno, su quelle che si considerano tuttora parte fondamentale del modello stesso;
- 2) valutazione delle scelte inattuato sia nel campo della riqualificazione industriale che dei nuovi insediamenti commerciali e definizione dei conseguenti provvedimenti;
- 3) snellimento delle procedure e maggiore certezza del diritto nella attuazione degli interventi previsti dal piano.

A ciò si devono aggiungere tuttavia altre considerazioni:

la mancata realizzazione del polo urbano nord-ovest (Canonica);

la mancata realizzazione del sistema viario di perimetro (Superstrada)

l'incompiutezza di alcune urbanizzazioni avviate precedentemente al piano vigente;

le difficoltà congiunturali che hanno rallentato gli investimenti nel settore.

Inoltre occorre sottolineare il problema, comune a molte amministrazioni comunali, della gestione: soprattutto dal punto di vista delle risorse progettuali e delle disponibilità di strutture tecniche ai fini sia di un controllo qualitativo oltreché quantitativo dell'attività edilizia sia del coordinamento e della gestione dell'intero processo di pianificazione.

Questo aspetto rappresenta per molte ragioni la questione centrale di una politica efficace e moderna del governo delle trasformazioni territoriali.

Se è vero che *"la costruzione della città è un processo tecnico lento e continuo che non ammette, dato l'elevato livello di indivisibilità connesso alla sua infrastrutturazione ed attrezzatura, cambiamenti di direzione se non in momenti particolari e con costi elevatissimi"* (B. Secchi, Casabella 615) e quindi se la stabilità dei piani urbanistici, il *"loro disporsi lungo una sequenza continua nel merito, non solo nella forma"* costituisce una condizione necessaria per costruire e far funzionare degnamente una città è altrettanto fondamentale che questo processo lungo e faticoso sia diretto, sostenuto e controllato da una struttura tecnica altamente specializzata e affrancata da incombenze e mansioni incongrue.

1.1.2 Evoluzione del quadro legislativo



Un'ulteriore elemento di complessità introdotto nel processo di pianificazione riguarda il quadro legislativo nazionale e regionale.

Quest'ultimo con la legge 5/95 (Norme per il governo del territorio) e con i provvedimenti successivi (la L.R. 64/95 sulle aree agricole) riflette il tentativo di individuare nuove strategie di pianificazione che pur conservando finalità generali di guida ed indirizzo tendono a riconoscere quelle istanze di "interazione sociale" che, da tempo, lievitano nelle realtà locali.

Allo stesso tempo la maggiore articolazione del sistema normativo in materia di tutela ambientale, legando vincoli ordinati e sopraordinati ad una progettazione degli interventi più aderente ai livelli di rischio e ai conseguenti limiti che l'uso delle risorse naturali impone in una prospettiva di sviluppo "sostenibile", richiede una nuova consapevolezza sociale nell'approntamento e nella gestione delle nuove "regole del gioco".

La Variante '95 si colloca, in questo contesto, come strumento-ponte tra il vecchio ordinamento, cui si conforma il PRG vigente, e il nuovo, i cui fondamenti, pur ispirati da un lungo dibattito culturale e da consolidate esperienze di gestione, sono tuttavia da sottoporre ad una verifica progettuale e applicativa paziente e approfondita.

1.2 Fattori di sviluppo e di complessità del quadro urbanistico-territoriale

1.2.1 Evoluzione del sistema economico-sociale

Al 1991 la situazione dell'attività produttiva risultava:

Imprese	%	Add	%	Istituz	%	Add	%	Unità	%	Add	%
1250	1,3	4.637	1,2	17	1,0	202	0,4	1.420	1,3	5.264	1,1

Di cui il 41 % era rappresentato da Imprese artigiane (513) per un totale di 1745 addetti pari al 36,2% del complesso degli addetti delle Imprese.

Il totale addetti per ogni 100 abitanti risulta a questa data di 33,0 contro il 30,6 del 1981, il 27,4 del 1971 e il 22,4 del 1961

Da un primo raffronto con i dati dei censimenti precedenti si ha:

	Addetti	Variazione	%	Unità locali	Variazione	%
1961	3.010			667		
1971	4.285	1.275	42,3	1.000	333	49,9
1981	4.873	588	13,7	1.322	322	32,2
1991	5.264	391	8,0	1.420	98	7,41

Da cui emerge la progressiva contrazione, dopo il decennio 1961/71, dello sviluppo economico e occupazionale nonostante un saldo ancora positivo delle differenze in termini sia assoluti che percentuali.

Purtuttavia le considerazioni che occorre fare per dare fondamento alla Variante in termini di risposta alle esigenze di migliore organizzazione urbanistica della struttura produttiva locale e di congruità con le problematiche insediative generali richiedono una ricerca appropriata sia sulla consistenza e natura dei processi di ristrutturazione produttiva in corso, sia sulla



esigenza di spazi e di localizzazioni. Per quanto riguarda questo secondo aspetto è già stata attivata una apposita indagine mediante questionario (censimento della domanda) su un campione omogeneo significativo (l'area industriale nord).

Un altro aspetto significativo ai fini della valutazione della domanda sociale riguarda l'andamento del mercato edilizio, della produzione di nuovi vani e della densità abitativa (indice di affollamento) ad oggi.

Il quinquennio che va dal 1985 al 1989 costituisce un periodo significativo soprattutto perché corrisponde all'arco temporale di gestazione e di approvazione del PRG vigente. Infatti le discontinuità che presenta l'andamento dell'attività edilizia, poco comprensibili in altri momenti, in questo caso spiegano sufficientemente bene il succedersi degli eventi della pianificazione urbanistica

		1985	1986	1987	1988	1989	TOTALI
RESIDENZA							
Edifici	N°	7	1	16	1	5	30
Volume	mc	21.209	3.545	52.392	3.830	23.133	104.109
Alloggi	N°	44	14	113	8	47	226
Stanze	N°	191	60	451	34	205	941
Vani accessori	N°	151	50	363	30	120	714
ALTRO							
Edifici	N°	5	8	7	2	1	23
Volume	mc	7.932	63.316	70.371	19.184	4.102	164.905
Volume totale	mc	29.141	66.861	122.763	23.014	27.235	269.014

Per quanto attiene invece l'andamento dell'attività dal 1987, anno di adozione del PRG vigente, ad oggi i dati disponibili (concessioni ritirate) confermano una sostanziale flessione nella produzione, flessione dovuta a congiunture economiche del tutto esterne alla realtà locale, così come confermano i dati regionali e nazionali :

		1987	1988	1989	1990	1991	TOTALI
RESIDENZA							
Edifici	N°	16	1	5	4	3	29
Volume	mc	52.392	3.830	23.133	16.213	6.897	102.465
Alloggi	N°	113	8	47	38	23	229
Stanze	N°	451	34	205	150	96	936
Vani accessori	N°	363	30	120	119	74	706
ALTRO							
Edifici	N°	5	2	1	1	8	17
Volume	mc	7.932	19.184	4.102	10.168	35.297	76.683
Volume totale	mc	60.324	23.014	27.235	26.381	42.194	179.148

Gia in sede di formazione del PRG si esprimeva la considerazione che la sostanziale stazionarietà del dato puramente demografico non era sufficiente a determinare l'accertamento della domanda. Ad esso quindi dovevano essere sostituiti altri parametri tra loro interagenti quali: indici di affollamento, coabitazioni, composizione media familiare, condizioni abitative, presenza di terziario, ecc.

Sulla base di tali interazioni la previsione del fabbisogno portava a due contrapposte ipotesi: una di minima e una di massima, all'interno delle quali si fissava l'incremento previsionale del nuovo parco alloggi (corrispondenti a circa 1120 e pari a 3920 vani)



Se consideriamo l'incremento ottenuto nel decennio 1981-91 del numero delle famiglie (+433) e la nuova composizione media delle stesse (2,96) abbiamo conseguentemente circa 1260 vani che corrispondono al 32% delle disponibilità di piano.

Disponibilità fondate su previsioni che la realtà non ha smentito: sulla base di un tasso di accrescimento stimato in 0,19% la popolazione presunta al 1991 risultava pari a 16.218 abitanti contro i 15.945 censiti alla stessa data e le famiglie stimate in 5300 unità con composizione media di 3,06 contro le 5.379 unità riscontrate e una composizione media di 2,96

Lo scarto tra incremento stimato e incremento effettivo di abitanti (+273) si riassume nello scarto di previsione delle unità familiari (-79) cui corrispondono 238 abitanti circa.

1.2.2 Bilancio dell'attività edilizia

Ai fini di un bilancio ragionato dell'attività edilizia svolta nel periodo che va dall'adozione del PRG vigente ad oggi sono state esaminate tutte le concessioni rilasciate dal 1.1.1987 al 31.12.1994.

La suddivisione per classi di intervento è stata semplificata rispetto a quella in uso presso l'Ufficio Tecnico interessando in particolare gli interventi edilizi che hanno comportato aumento di volume e/o cambio di destinazione d'uso.

La tabella qui di seguito riportata riassume il numero di concessioni rilasciate per ogni anno e la suddivisione percentuale delle stesse per classi di intervento.

Una quota consistente di concessioni edilizie (dal 35 al 45 %) ha riguardato interventi edilizi sul costruito mentre le nuove costruzioni e gli ampliamenti all'edificato esistente vanno dal 27,69% nel 1987 al 18,71% nel 1994. Una discontinuità più marcata si nota invece nell'andamento delle richieste per mutamento di destinazione d'uso che oscilla da un minimo del 6,15% nel 1988 ad una punta del 22,80 nel 1992.

Un altro aspetto riguarda l'illegalità nel settore che in questo caso (Condono ex L.N. 47/85) ha registrato valori relativamente modesti rispetto alle medie nazionali. Dalla Tabella che segue si può osservare:

Tipologia dell'illegalità	N°	%
A) Aumento di volume relativo alle civili abitazioni (verande, nuova imposta di copertura, scantinati, unità abitative n° 4)	94	21,96%
B) Aumento di unità immobiliari senza aumento di volume (magazzini, civili abitazioni, unità immobiliari n° 7)	25	5,84%
C) Modifiche di prospetti e/o interne in assenza o variazione di concessione	64	14,98%
D) Aumento di volume relativo ad attività agricole e artigianali (box, annessi agricoli, annessi artigianali,)	200	46,72%
E) Coperture provvisorie e/o precarie (tettoie, protezioni varie)	23	5,37%
F) Opere edilizie prive di volume fuori terra (piscine, campi da tennis, trasformazioni d'uso)	3	0,70%
G) Cambiamenti di destinazione d'uso (esclusa la trasformazione in residenziale)	19	4,43%
TOTALE	428	100,00%



1.2.3 Dinamica demografica

Dal Censimento del 1991 si hanno i seguenti dati:

Popolazione	Nati	Morti	Saldo	Imm.	Emig.	Saldo	Incr.	Famig Istit	Famig Elimin	Saldo
15.945	114	179	-65	270	198	+72	+7	133	80	+53

Raffrontati con i dati dei censimenti precedenti ed in particolare di quello del 1981, pur riservandosi ulteriori e più aggiornate valutazioni, si evidenzia un trend lievemente diverso da quello già rilevato nella ricerca svolta in occasione della stesura del PRG:

La tendenza è quella di una relativa stabilizzazione della popolazione dove al saldo naturale negativo fa fronte un saldo migratorio attivo anche se relativamente modesto.

L'analisi dei tassi di natalità e di mortalità conferma che la causa principale dell'arresto della crescita demografica risiede nell'andamento della dinamica naturale. Il processo di invecchiamento della popolazione si mantiene sullo stesso standard evolutivo.

Il numero delle famiglie alla fine del 1991 risulta di 5.379 unità contro le 4.946 del 1981 con un Δ assoluto di 433 e una variazione percentuale di 8,75. Alla contrazione della crescita nella formazione di nuovi nuclei familiari si affianca la costante riduzione della dimensione media che da 3,22 del 1981 diventa di 2,96 nel 1991, con un progressivo avvicinamento alle medie regionali.

Ciò che conferma da un lato la natura duplicativa della struttura familiare, pur con un trend negativo, e dall'altro la stabilizzazione di modelli di vita sociale caratteristici delle aree più sviluppate.

Occorrerà comunque approfondire l'analisi demografica soprattutto per quanto riguarda la distribuzione della popolazione. Se infatti gli anni '60 e '70 hanno segnato un forte incremento della concentrazione della popolazione nel capoluogo con le note conseguenze del decadimento economico delle attività agricole e dell'abbandono di un patrimonio edilizio di grande pregio, gli anni '90 hanno segnato, almeno per quanto riguarda il costruito, una decisa inversione di tendenza che ha innescato una serie di processi sia di natura immobiliare che socioeconomica sulle cui cause ed effetti sarà opportuno, con le nuove scadenze legislative regionali, sviluppare, in sede di Piano Strutturale, apposite ricerche anche alla luce delle novità legislative introdotte dalla LR 64/95 in materia di cambio di destinazione d'uso.

1.2.4 Mobilità

La domanda di mobilità sul territorio comunale investe quattro aspetti tra loro strettamente interrelati:

il trasporto pubblico

il trasporto privato

l'intermodalità

la sosta

l'evoluzione qualitativa e quantitativa degli spostamenti privati si connette alla problematica tuttora irrisolta del trasporto pubblico.

Quest'ultimo si fonda essenzialmente sulla ferrovia, che con cadenza media oraria svolge un servizio metropolitano lungo l'asse vallivo dell'Elsa, e su un servizio di autolinee che integra in parte tale funzione.

A ciò si aggiungono alcuni servizi minori di carattere locale (Scuolabus, Funicolare ecc.).

Considerata la distribuzione delle attività produttive sia sul territorio comunale che su quelli contermini il trasporto privato pone una pesante ipoteca sull'uso del sistema infrastrutturale attuale: sia per quanto riguarda il traffico merci che il pendolarismo urbano.



La riorganizzazione della rete esistente e la realizzazione di alcune infrastrutture viarie ha consentito finora di mitigare, ma non di risolvere, i problemi ambientali dovuti all'impatto del traffico pesante e alla dinamica degli spostamenti locali (comunali ed extracomunali).

Tuttavia l'attuale infrastrutturazione dell'area, che ha già consentito di soddisfare al meglio la domanda di sosta, permette anche di ampliare, con alcune integrazioni, il complesso delle opzioni di mobilità autoveicolare a breve e medio termine.

Se infatti la costruzione della Poggibonsi -Empoli appare ancora di complessa previsione, si può invece ragionevolmente ipotizzare, come del resto già previsto nell'Accordo di Programma tra Comune di Certaldo, Provincia di Firenze e Regione Toscana, la realizzazione di una perimetrale locale che utilizzi in parte sia i tracciati esistenti che quelli previsti dal vigente piano e non interessati dalla Variante '95, e che possa essere, in futuro, completamente integrata nel sistema viario locale. Una soluzione comunque che impedisca il ripetersi di altre esperienze regionali che hanno visto l'improvvida sovrapposizione di infrastrutture viarie con conseguenze negative sul sistema stesso della mobilità e del trasporto.

Ciò che comunque emerge e che occorre risolvere è la questione del pendolarismo industriale che si svolge fondamentalmente lungo l'asse della statale e che riguarda anche i territori contermini. Un servizio di trasporto pubblico esteso alle localizzazioni extracomunali, cadenzato sulle esigenze dell'utenza e gestito localmente contribuirebbe ad abbattere sensibilmente l'intensità del fenomeno. A ciò si aggiunge il problema dell'intermodalità e della interconnessione degli spostamenti stessi. L'Accordo di programma comprende una maggiore integrazione del servizio attuale su gomma anche se una soluzione efficace non può non implicare l'attuazione di un sistema strettamente interconnesso, costruito su un modello gerarchicamente strutturato da una dorsale valliva più forte e da linee trasversali di distribuzione.

1.3 Evoluzione del quadro ambientale

1.3.1 i fattori di rischio e l'aggiornamento del sistema dei vincoli

La formazione di una nuova consapevolezza e l'introduzione di nuove regole nel settore dell'ambiente, l'evoluzione legislativa nel campo delle servitù d'impianto e degli ambiti inedificabili cui si aggiunge una nuova attenzione sia per i fattori di rischio (idraulico, geologico, d'erosione e di stabilità in genere dei terreni) conseguente anche a recenti calamità naturali, sia per la crescente azione psicofisica degli agenti inquinanti (atmosferici, acustici ecc.) ha richiesto di aggiornare anzitutto il regime vincolistico gravante sul territorio comunale.

Considerato peraltro il ruolo più incisivo dell'Ente locale nella definizione e nella gestione dello stesso sono stati distinte e rappresentate secondo i due livelli di applicazione (vincoli sopraordinati e vincoli ordinati) le seguenti tipologie:

- **Vincoli riguardanti il rispetto di distanza da strutture impiantistiche, manufatti e opere d'arte o riferimenti territoriali stabili, ovvero:**

RD	1265/34	
DPR	285/90	Area di rispetto cimiteriale
DM	1404/68	Distanze minime a protezione del nastro stradale
LR	52/82	Aree protette regionali
		Vincolo di acquedotto
DM	02/11/84	Vincolo di metanodotto
DM	04/02/77	Vincolo di impianto di depurazione



- LN 431/85 Zone di particolare interesse ambientale. Territorio contiguo a torrenti e fiumi di notevole interesse pubblico e coperto da foreste e boschi
- LN 431/85 Zone di particolare interesse ambientale. Territorio coperto da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (Art. 1)

- **Vincoli riguardanti ambiti di rispetto o distanze derogabili su apposito nulla-osta da parte dell'Ente o Amministrazione competente, ovvero:**

- DPR 495/92 Fasce di rispetto (Art.1 del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada)
- DPR 753/80 Area di rispetto ferroviario
- LN 339/86 Vincolo di elettrodotto

- **Vincoli riguardanti aree e ambiti territoriali subordinati a nulla-osta preventivo e/o studi propedeutici ai progetti d'intervento) ovvero:**

- LN 339/86 Vincolo di elettrodotto
- LN 1497/39 Protezione delle bellezze naturali
- RD 3627/23 Vincolo idrogeologico e forestale. Aree a rischio di erosione e dissesto
- DR 230/94 Aree a rischio idraulico
- DPR 203/88 Contenimento dell'inquinamento atmosferico
- DPC 01/03/91 Impatto acustico

1.3.2 I fattori di degrado ambientale e gli strumenti di recupero

La Variante permette di valutare anche in questo caso gli effetti dell'azione di pianificazione attivata con il PRG e di individuare le cause che hanno alimentato i fattori di degrado ambientale impedendo o limitando l'opera di recupero promossa dagli strumenti attuativi.

In particolare sono stati messi a confronto il sistema dei fattori di rischio (instabilità potenziale e reale dei terreni, rischio idraulico, esposizione al fuoco, attività e usi impropri ecc.) e il sistema delle risorse rappresentato sia dal territorio ineditato che dal quello costruito. Ciò al fine di predisporre un metodo di verifica di compatibilità degli interventi alla luce delle nuove problematiche che le diverse strategie di valorizzazione economica, le nuove tendenze socio-culturali e le conseguenti trasformazioni d'uso hanno innescato.

A tal fine è risultata fondamentale l'indagine sul rischio di erosione e di dissesto idrogeologico condotta dallo Studio Agresta nell'ambito delle ricerche previste per la redazione della presente Variante. Essa ha permesso di definire sia un quadro rigoroso dei rischi relativi al manifestarsi di fenomeni di instabilità per movimenti gravitativi superficiali e subsuperficiali, sia il complesso dei provvedimenti per una gestione agricola dei suoli oculata e moderna.

1.3.3 L'attività agricola e la diversificazione delle risorse

In particolare per quanto riguarda le aree agricole più propriamente produttive, nella prospettiva di sviluppare un quadro di conoscenze maggiormente attento alle dinamiche economiche di sfruttamento dei fondi rustici, alle articolazioni e alle contraddizioni del



mercato (terreni incolti), alla riconversione del patrimonio edilizio rurale, con riguardo soprattutto a quello di particolare interesse storico e architettonico, e quindi alla revisione dell'Elenco di cui all'art.1, 5° comma, della LR 19.2.79 n°10, la Variante '95 ha inteso interpretare le più recenti tendenze in termini di diversificazione delle risorse e di riconversione di alcuni impieghi tradizionali in settori attualmente o potenzialmente emergenti (agriturismo, ecologia, tempo libero ecc.) consentendo e disciplinando alcuni interventi su aree appositamente perimetrate.

Per tali aree sono state redatte specifiche soluzioni attuative mediante lo strumento del Progetto Preliminare Convenzionato (PPC)



2 LA VARIANTE '95

2.1 Premessa

Lo strumento della Variante che si intende in questa sede esporre nelle sue linee essenziali si colloca in una fase politico-culturale di "transizione". Fase che vede il passaggio da una concezione statica della pianificazione urbanistica, fondata su un sistema rigido di previsioni e di regole e su una corrispondente rete di norme sempre più intrecciata e confusa (e ancor più aggrovigliata da un imponente contenzioso giuridico-amministrativo) ad una visione aperta e dinamica, più attenta e aderente al rapido evolversi dei processi di trasformazione urbana e territoriale e ai mutamenti politico-culturali che si vanno registrando nei processi di gestione tecnico-amministrativa.

Fase che segna quindi il riconoscimento di un ruolo centrale e determinante dell'ente comunale nel governo dei fenomeni urbanistici e territoriali conferendo allo stesso nuovi poteri di indirizzo, di attuazione e di controllo nell'ambito di una ampia redistribuzione dei compiti di pianificazione sopraordinata (Regione e Province).

Questo riconoscimento si fonda non solo sulla pertinenza istituzionale dell'organo amministrativo nella gestione del territorio ma anche e soprattutto su una maggiore "sensibilità" nella valutazione dei fenomeni locali e su una maggiore aderenza e contestualità dell'azione di programmazione e di pianificazione.

Ciò implica che la strumentazione urbanistica, come parte sostanziale di un contesto programmatico più aperto e flessibile, si strutturi in sistema processuale, in un sistema cioè che consenta di sviluppare costantemente l'azione di pianificazione attraverso il monitoraggio sistematico dei fenomeni urbanistici e territoriali e la corrispondente interpretazione progettuale.

A tal fine diventa essenziale il ruolo degli organi tecnico-amministrativi che presiedono la gestione del processo; ruolo che sarà tanto più efficace nella misura in cui sarà possibile dare una diversa organizzazione alla struttura ridefinendo anche funzioni e competenze, nella prospettiva del recupero di livelli più adeguati di conoscenza, efficienza e produttività.

Sotto questo profilo deve essere intesa la costituzione e l'attivazione, all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale, di una prima unità di rilevamento e di progettazione che ha permesso di svolgere, a contatto diretto con i diversi settori dell'Ufficio stesso, le ricerche propedeutiche e le verifiche sullo stato di attuazione del piano vigente.

Obiettivo centrale rimane tuttavia la costituzione di un vero e proprio ufficio permanente del piano cui con questa iniziativa si è inteso dare un primo contributo: la possibilità cioè di concertare, al di là dei termini e dei limiti dell'incarico affidato, un'attività progettuale sistematica che veda la struttura tecnica interna elemento centrale del processo di controllo qualitativo dell'assetto fisico, spaziale e funzionale.

A ciò si aggiungono le nuove competenze attribuite dalla legislazione nazionale recente (LN 47/85, DM 88/95) che, nella istituzione di specifici atti tecnico-amministrativi (asseveramento, auto-certificazione) di iniziativa privata individuano un'altro soggetto tecnico suscettibile di interagire (attraverso la facoltà di sostituzione) con le strutture tecniche pubbliche. Si rende pertanto necessario definire le forme e le modalità di tale interazione in modo da ordinare questa nuova attività coerentemente e sinergicamente con le finalità pubbliche dell'azione di governo urbanistico.

2.2 Lo stato di attuazione del PRG

Il PRG di Certaldo si trova attualmente a metà percorso. Dai dati esposti sull'attività edilizia se ne ricava che dal punto di vista meramente quantitativo l'offerta urbanistica di edificato



risulta accolta e realizzata nella misura del 30% circa del fabbisogno stimato in sede di elaborazione del Piano.

Se a tale dato si aggiungono poi i diversi piani di recupero urbano in corso di adozione o approvazione (Vedi allegato) nonché la recente delibera di adozione del PEEP di Canonica Est che consentirà di immettere sul mercato, seppur in fasi sufficientemente diluite, un quantitativo consistente di alloggi convenzionati (poco meno di 200) se ne deduce che, almeno dal punto di vista della domanda di abitazioni e delle strategie messe in atto per farvi fronte il Comune di Certaldo si avvia a coprire nei tempi previsti la quasi totalità del fabbisogno stimato.

Occorre tuttavia distinguere l'incremento sostanziale della costruzione di edifici residenziali da quello irrilevante di immobili per attività produttive e commerciali-direzionali e, in particolare, da quello ancor più modesto di spazi e servizi pubblici, soprattutto quelli a scala urbana la cui debolezza pesa sia sui rapporti sociali che sulla coerenza dell'intero sistema urbano.

Dalla constatazione e dalla valutazione critica di questo disequilibrio strutturale è nata l'esigenza di introdurre correttivi allo strumento urbanistico che permettano di assecondare il rilancio delle attività economiche e allo stesso tempo di far leva sulle capacità di polarizzazione dello spazio pubblico raccordando più strettamente con quest'ultimo la crescita del patrimonio edilizio abitativo. A ciò si è inteso pervenire anzitutto con :

- una revisione accurata della zonizzazione industriale e artigianale che permetta un'applicazione più flessibile degli strumenti preventivi (piani di recupero, lottizzazioni ecc.);
- una maggiore snellezza nell'applicazione della strumentazione attuativa con la predisposizione di appositi progetti preliminari convenzionati (PPC) in tutte quelle zone in cui esigenze di recupero e di promozione economica e sociale richiedono maggiore celerità d'intervento;
- la predisposizione di appositi piani guida PG, quali strumenti di promozione e orientamento delle iniziative pubbliche e private di maggiore entità e importanza (la nuova centralità di Canonica, il PIP del comparto industriale di Montebello, la zona artigianale di Canonica Est)
- la revisione dei piani di recupero che hanno maggiori difficoltà attuative e la sostituzione degli stessi con progetti preliminari convenzionati (PPC) che permettano, fermo restando il requisito della progettazione unitaria degli ambiti prescritti, una realizzazione per fasi e per omogeneità di esigenze, sulla base di una convenzione con l'A.C. che leghi tutti i soggetti agli impegni assunti.

Altro deficit che incide sulle coerenze di sistema (dalle difficoltà ordinarie della mobilità locale all'impatto psicofisico dell'inquinamento autoveicolare) riguarda il problema della viabilità primaria e, in particolare, l'attraversamento dell'abitato del Capoluogo lungo l'asse Poggibonsi-Empoli.

La persistente aleatorietà del progetto di realizzazione della variante statale della Valdelsa fa sì che occorra predisporre una soluzione, ancorché provvisoria, in modo da affrontare e risolvere in tempi certi il problema del by-pass di Certaldo, soprattutto per quanto riguarda il transito degli automezzi pesanti e degli autotrasporti industriali.

A tal fine è stata inserita nell'Accordo di programma tra Comune di Certaldo, Provincia di Firenze, Regione Toscana la definizione progettuale esecutiva di tale soluzione. Nell'ambito di tale Accordo è stato demandato agli Uffici Tecnici della Provincia il compito di provvedere allo studio di un sistema viario che, una volta realizzata la nuova Statale Poggibonsi-Empoli e cessate quindi le sue funzioni di passante, possa inserirsi senza difficoltà nella rete infrastrutturale locale costituendone parte integrante ed essenziale.

Pur tuttavia nell'impossibilità di disporre, ad oggi, di un progetto definitivo, la redazione della Variante '95, oltre all'annullamento della precedente previsione viabilistica ancora incentrata sul primo tracciato della nuova Statale Poggibonsi-Empoli, ha comportato lo stralcio di tale



previsione dagli elaborati allegati rinviando ad atto successivo l'inserimento del nuovo itinerario.

2.3 Il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere

Al fine di assicurare la massima coerenza tra esigenze individuali e interesse collettivo nella prospettiva di uno sviluppo degli insediamenti compatibile con il contesto ambientale e con le risorse disponibili la Variante '95 si appoggia ad un insieme di elementi conoscitivi sufficiente a sostenerne la necessità e l'attuabilità nei tempi previsti, tenuto conto soprattutto delle scadenze dettate dalla nuova LR 5/95.

In tal senso sono stati approntati tempestivamente i seguenti elaborati :

- Aggiornamento speditivo della cartografia disponibile (1/2.000 e 1/5.000) sulla base delle indicazioni fornite dall'U.T.e dei controlli in sito;
- Stato di fatto dell'uso del suolo edificato (alla scala 1/2.000) e dell'extraurbano (alla scala 1/5.000)
- Stato di diritto (alle rispettive scale) aggiornato all'ultima variante approvata.
- Carta dei vincoli articolata secondo quanto esposto al punto 1.3.1. del presente rapporto;
Quadro aggiornato del fabbisogno edilizio, con particolare riguardo a quello produttivo, in rapporto allo stato di operatività degli strumenti urbanistici attuativi e alla realizzazione di servizi.

A tal fine sono state eseguite le seguenti ricerche:

- Censimento dell'attività edilizia dal 1987 a tutto 1984 e analisi dell'abusivismo per tipologie di illegalità, di cui al punto 1.2.2 del presente Rapporto;
- Censimento dell'attività edilizia nel settore produttivo (industriale-artigianale) e dello stato attuale del fabbisogno, mediante inchieste dirette;
- Censimento della domanda edilizia mediante analisi delle istanze indirizzate all.'A.C. a tutto il 31.7.1995
- Analisi dei verbali delle C.U. a tutto il 31.7.1995 al fine di disporre di una casistica esauriente delle problematiche e delle interpretazioni normative;
- Carta sul rischio potenziale di erosione del suolo e del rischio di dissesto idrogeologico (alla scala 1.5.000);
- Revisione e aggiornamento delle sottozone E4 (forestali) sulla base della carta tecnica regionale 1.5.000.



2.4 Criteri e modalità di aggiornamento

La Variante organica di PRG si costituisce come strumento urbanistico di aggiornamento e di articolazione processuale del Piano Regolatore vigente.

I criteri adottati in tal senso si possono distinguere secondo le seguenti classi:

- 1) criteri per l'aggiornamento normativo
- 2) criteri per l'approfondimento progettuale
- 3) criteri per la gestione

I criteri di cui al punto 1) hanno riguardato:

- la raccolta ragionata dei provvedimenti legislativi nazionali e regionali emanati dalla data di approvazione del piano ad oggi
- la revisione sistematica delle Norme Tecniche di Attuazione con il proposito, da un lato, di adattare al nuovo quadro legislativo, dall'altro, di conseguire maggiori certezze interpretative e un maggior snellimento delle procedure attuative. A tal fine le disposizioni che risultano di più articolata applicazione sono state esplicitate negli appositi allegati (Piani Guida, PPC)

Allo stesso tempo è stata esaminata l'opportunità di recuperare, mediante atto amministrativo successivo, la normativa edilizia (R.E.) in un sistema prescrittivo coordinato al fine di migliorare le procedure applicative e di integrare il processo di valutazione in ragione di una maggiore attenzione al controllo di qualità degli interventi.

I criteri di cui al punto 2) hanno riguardato invece:

- una valutazione critica dello stato di attuazione del piano, delle scelte strutturali totalmente o parzialmente inattuate, della rispondenza, quantitativa e qualitativa, alla domanda di servizi avanzata in questi anni, delle condizioni complessive di organizzazione degli ambiti urbani individuati dal piano come strategici ai fini del controllo e dello sviluppo del modello insediativo;
- una valutazione aggiornata delle potenzialità del suolo e dell'edificato intesi come risorse primarie per una strategia di riequilibrio urbanistico e territoriale;
- una valutazione del sistema dei vincoli intesi come fattori di promozione di una politica di tutela, di recupero e di riequilibrio ambientale;
- una valutazione aggiornata delle risorse agricole, in ragione anche delle tendenze consolidate riguardo alla diversificazione delle attività e delle conseguenze di ordine socio-economico e culturale che ne derivano;
- la definizione di un metodo di progettazione mirato alla soluzione di problemi, circoscritti sia nell'impegno tecnico che finanziario, secondo un elenco programmatico di fasi e di scadenze.

La chiave tuttavia di una politica urbanistica adeguata ai problemi del presente sta nella definizione e nel rilancio della specificità pubblica.

Se è vero che *"il progetto urbanistico contemporaneo è soprattutto progetto compositivo di "materiali urbani", un modo diverso, forse più preciso, di dire che è soprattutto "progetto di suolo" ed è a partire dal disegno tecnicamente e formalmente corretto di questa parte pubblica della città che il progetto urbanistico pone interrogativi al disegno della parte più privata e specifica, al progetto di architettura come tradizionalmente inteso.*" (B. Secchi, Casabella 621) occorre ripartire da questa specificità per spingere le capacità individuali e collettive a misurarsi con l'idea stessa di spazio urbano.

Occorre ripartire cioè da alcuni spazi-guida la piazza, la strada, il giardino, il parco e dai "materiali urbani" che li connotano; metterne in evidenza la loro proprietà "sistemica", di



appartenenza cioè a contesti integrati e, quindi, "urbani", per convogliare risorse, potenzialità progettuali e operative, interessi e aspirazioni verso obiettivi comuni di qualità spaziale ed esistenziale.

Petanto gli orientamenti progettuali assunti hanno riguardato:

- la revisione dell'impianto spaziale pubblico ai fini di una migliore definizione concettuale, approfondimento progettuale e classificazione delle priorità, ferme restando le scelte strutturali di PRG e il ruolo strategico ad esso assegnato nel disegno complessivo della città
- la riorganizzazione della centralità urbana di Canonica con ulteriori approfondimenti circa la realizzazione di spazi collettivi, in particolare di un luogo deputato sul quale polarizzare interessi pubblici e privati innescando un processo di riqualificazione spaziale e di polarizzazione sociale decisivo;
- la revisione delle localizzazioni artigianali lungo la via Agnoletti al fine di dare luogo ad un sistema più marcatamente urbano di relazione tra l'insediamento PEEP di Canonica Est e la centralità urbana stessa;
- la revisione dell'insediamento industriale e artigianale di Certaldo Nord allo scopo di migliorare le potenzialità dell'area favorendo:
 - il completamento dei lotti liberi;
 - il recupero delle aree residuali e di frangia;
 - una maggiore articolazione del comparto destinato a Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P) con una scomposizione dello stesso in più sub-comparti e fasi attuative;
 - una migliore e più dettagliata accessibilità che consenta la realizzazione delle opere di urbanizzazione per lotti funzionali immediatamente efficaci;
- la revisione del sistema della viabilità primaria, con particolare riferimento al progetto della Empoli-Poggibonsi (nei limiti di quanto esposto al punto 2.2), agli svincoli e ai raccordi con la rete locale e, all'impatto ambientale conseguente, al sistema di penetrazione, di attraversamento e di by-pass dell'abitato del capoluogo, ai parcheggi e ai percorsi pedonali e ciclabili;
- la verifica di fattibilità urbanistica di una rete di trasporto pubblico locale interconnessa con il servizio ferroviario, con le autolinee extraurbane e con i servizi urbani in essere (scuolabus, funicolare ecc.)
- la verifica e l'eventuale aggiustamento del quadro normativo riguardante il recupero delle aree urbane dismesse sulla base di apposite schede-progetto (PPC) costituenti strumento attuativo da sottoporre soltanto a convenzione; schede-progetto intese soprattutto come metodo di progettazione diretto a fornire le specifiche per una applicazione più ampia dell'intervento diretto;
- la verifica dello stato di acquisizione e realizzazione delle aree vincolate a standards e revisione delle previsioni alla luce delle eventuali mutate esigenze
- l'analisi delle problematiche normative con riguardo sia alla sopravvenuta introduzione di nuove disposizioni sia alla rigidità e/o alla difficoltà interpretativa di alcune prescrizioni vigenti;
- il bilancio dell'attività di recupero urbano nel settore residenziale, terziario e direzionale e valutazione delle attuali potenzialità
- la verifica delle attuazioni in zona agricola e valutazione dell'attuale domanda edilizia in termini sia di residenza che di attrezzature e annessi.



2.5 Orientamenti e modalità di gestione

I criteri di cui al punto 3) hanno riguardato aspetti direttamente operativi e aspetti propositivi sui quali è stato aperto all'interno dell'Amministrazione e degli Uffici proposti un dibattito che necessita ovviamente di ulteriori approfonditi confronti.

In particolare sono stati affrontati:

- la costituzione di un nucleo di rilevamento e progettazione inteso come struttura di base di un futuro ufficio di piano;
- la definizione delle competenze tecnico-amministrative in modo da consentire alla struttura di svolgere un ruolo progettuale propedeutico alla iniziativa privata e di fornire quindi a quest'ultima i parametri spaziali, funzionali ed operativi di riferimento;
- l'organizzazione di un ufficio o di un servizio di collegamento con le strutture di governo sopraordinate (Organi periferici dello Stato, Regione, Provincia, Comunità, ecc.) con le Amministrazioni di rilevanza comprensoriale e con gli Enti di gestione che direttamente o meno interagiscono con i processi di modificazione della città e del suo territorio;
- l'organizzazione, nell'ambito del servizio precedente, di un sistema informativo coordinato e sistematico di lettura e interpretazione dei fenomeni urbani e territoriali (monitoraggio) che permetta di disporre di un quadro costantemente aggiornato dei processi e delle dinamiche di trasformazione;
- la riorganizzazione delle commissioni tecniche consultive al fine di esercitare un maggiore controllo qualitativo sulla produzione progettuale liberandole da compiti burocratici di mera verifica di rispondenza normativa;
- la costituzione di un albo di consulenti esterni suddivisi per specifiche competenze cui attingere nei casi in cui lo esige la completezza delle valutazioni e dell'impegno progettuale;
- l'istituzione della procedura del concorso pubblico in tutti quei casi in cui la rilevanza qualitativa dell'intervento richieda apporti culturali e contributi tecnici di alto profilo.



ALLEGATO 3.1

Documento preliminare di programmazione ed indirizzo

Il presente documento programmatico propone l'elaborazione di una variante al PRG per dare attuazione a quel processo di verifica delle politiche urbanistiche già delineato nella Legge regionale 101/1994 recante "Norme per il governo del territorio".

La variante che viene proposta non vuole costituire una generale revisione dello strumento urbanistico, approvato nel 1990, ma un'azione di pianificazione mirata su questioni e temi specifici che non mutano l'impostazione dello strumento originario ma ne consentono l'aggiornamento e l'adeguamento a fabbisogni ed esigenze emerse nel primo quinquennio della sua gestione.

Ancora attuali e valide risultano le scelte di fondo del PRG: il recupero del tessuto edilizio esistente come obiettivo strategico di supporto al modello insediativo fondato sulla interruzione del processo di urbanizzazione lungo il fiume Elsa, il sistema infrastrutturale, la disciplina delle aree agricole, la normativa di gestione.

Attraverso il PRG l'Amministrazione ha potuto esercitare un decisivo ruolo di indirizzo e di controllo nel ridisegno di alcuni assetti preesistenti e nell'uso più razionale delle aree pubbliche di maggior entità: esemplificativo è il caso del recupero dell'isolato di Via De Amicis, il parco di Canonica, il Peep di Canonica Est.

Il PRG ha inoltre favorito una politica della casa fondata prevalentemente sull'intervento pubblico o convenzionato, sul miglioramento della dotazione dei servizi, sul recupero ambientale di porzioni territoriali, sul riuso e sulla rifunzionalizzazione di aree degradate e/o dismesse, sul recupero in genere del patrimonio edilizio dotato di qualità storiche e tipologiche.

Alcuni ritardi nell'attuazione delle scelte di PRG sono tuttavia da registrare riguardo soprattutto alla riqualificazione delle zone industriali e alle aree di frangia di più recente edificazione, come pure alla costituzione della nuova centralità di Canonica e al completamento della viabilità primaria.

E' ormai del resto acquisito dalla cultura urbanistica, sia dei soggetti responsabili della progettazione del piano che di quelli addetti alla sua gestione e attuazione, che il PRG deve essere in grado di porsi come strumento di governo di un processo di pianificazione in continua evoluzione, da sottoporre a verifiche periodiche sistematiche sulle trasformazioni da esso indotte su una molteplicità di fronti (casa, servizi, ambiente), sulle azioni specificatamente urbanistiche da esso generate.

A questa necessità di verifiche va aggiunta quella di dare risposta ad alcune richieste avanzate da parte della collettività, di parziale modifica, integrazione e/o correzione di specifiche previsioni di piano che non si pongano come variazione alle linee generali del PRG, ai suoi obiettivi e scelte strutturali.

In quest'ottica e per le finalità sopra richiamate, viene presentato il programma di elaborazione di una variante di PRG, di verifica ed aggiustamento delle vigenti previsioni urbanistiche, escludendo a priori la proposizione di scelte direttamente incidenti sulla determinazione di nuovi assetti insediativi.



Scelte di tal genere non possono infatti che essere correlate all'individuazione di nuove strategie di sviluppo socioeconomico da individuare per la città di Certaldo nell'ambito dello strumento a ciò predisposto dalla Legge regionale 101/1994, il piano strutturale, e in stretto rapporto con quelle più generali, delineabili per un contesto di area vasta (il PTC).

Del resto occorre ricordare che già con le disposizioni della Legge 142/90 la pianificazione territoriale sovracomunale non è più un atto volontaristico ma un preciso obbligo di legge che la recente legge regionale 101/1994 ha inteso sottolineare e consolidare con l'attribuzione alle Provincie di precise competenze e poteri.

Preso atto a tal proposito che con le scadenze indicate dalla legge si dovrà attivare un nuovo e più articolato processo pianificatorio, passibile di azioni più incisive sulle scelte degli specifici assetti insediativi del territorio comunale, la variante che si propone dovrà essere necessariamente concepita per risolvere problemi minuti su tempi brevi, in un'ottica soprattutto di recupero e riqualificazione di assetti già esistenti al fine di non condizionare e non essere condizionata dalle scelte che dovranno essere elaborate in sede di pianificazione provinciale.

La variante di PRG dovrà riferirsi pertanto alle seguenti tematiche e problematiche:

verifica dell'articolato normativo al fine di migliorare l'esplicitazione delle singole disposizioni (ove sono emersi dubbi interpretativi) e introdurre correttivi e integrazioni (ove sono state riscontrate carenze e inadeguatezze);

verifica e aggiornamento delle classificazioni e conseguenti ulteriori disposizioni normative sul patrimonio edilizio delle zone extra-urbane e delle zone agricole in particolare;

inserimento di modifiche e/o integrazioni volte a risolvere specifici assetti urbanistici a seguito di difficoltà e/o esigenze emerse in sede di gestione e attuazione del PRG (viabilità, parcheggi, rettifiche di perimetri che non alterino parametri quantitativi e standards pubblici);

ridefinizione del disegno urbanistico della nuova centralità di Canonica, alla luce delle opere di bonifica idraulica in corso di attuazione;

riesame dei piani di recupero che, alla luce delle proposte presentate dagli interessati, richiedano una simulazione degli effetti sull'organizzazione complessiva dell'area, anche mediante elaborati speciali, a scale di pianificazione più dettagliate;

riesame delle zone industriali e artigianali al fine di equilibrare più correttamente esigenze di sviluppo e servizi;

L'elaborazione della variante terrà conto di tre fasi operative:
aggiornamento delle conoscenze e della domanda maturata dall'approvazione del piano ad oggi;
valutazione delle iniziative di pianificazione nell'area vasta
proposizione di scelte urbanistiche 'correttive', 'integrative' e/o 'aggiuntive' non fondate su punti di vista settoriali ma su una visione urbana unitaria, attenta all'equilibrio tra esigenze di riqualificazione ambientale ed esigenze insediative, alle modalità di attuazione e di gestione.

L'aggiornamento delle conoscenze dovrà in particolare essere sviluppato su tre punti:

ricognizione (mediante indagini dirette e analisi dei dati più recenti) della domanda insoddisfatta di aree e di servizi;



lettura delle condizioni dei luoghi e dell'edificato di margine allo stato attuale e ridefinizione delle previsioni di intervento e riqualificazione;
ricognizione sui fabbisogni richiesti e documentati attraverso specifiche istanze.

In riferimento alla proposizione e/o alla ri-proposizione delle scelte urbanistiche di ubicazione e definizione planivolumetrica, al fine di superare la tradizionale zonizzazione e fondarsi, al contrario, su indicazioni /simulazioni delle morfologia edilizia e ambientale preordinata, dovranno essere considerate ipotesi alternative rispetto a migliori condizioni di accessibilità, ad opportunità di riqualificazione ambientale, ad occasioni di ricomposizione e ricucitura dei tessuti edilizi più "sfrangiati".

Le ipotesi alternative saranno tra loro confrontate sulla base di parametri di valutazione comuni (accessibilità e costi di urbanizzazione, tempi di attuazione, possibilità di sviluppo successivo, possibilità di accogliere, oltre la produzione, la residenza, ruolo territoriale (rapporti con le strutture insediative e con le infrastrutture sovracomunali), impatto e compatibilità ambientale, capacità di promuovere e attivare interventi di riqualificazione territoriale.

Saranno redatte, a questo scopo, apposite schede-progetto intese come strumento-guida per la successiva elaborazione di progetti attuativi.

Più specificatamente si tratterà di ritagliare le aree necessarie all'interno delle previsioni di urbanizzazione del vigente PRG senza intaccare ulteriori zone agricole, di definire il dimensionamento delle aree, il loro uso nel tempo; l'assetto interno rispetto alle condizioni ambientali circostanti, in modo da proporre insediamenti in grado di integrarsi ed interagire con il contesto urbano e ambientale.

L'elaborazione della variante dovrà articolarsi in tre fasi di lavoro:
indagini preliminari (due mesi) e acquisizione completa delle conoscenze;
elaborazione di proposte provvisorie, anche alternative (due mesi);
discussione verifica e stesura delle proposte definitive.

L'inquadramento giuridico sarà quello previsto dall'art. 39 della L.R. 101.1994 e come tale sarà dotato di tutti gli elaborati e indagini previste dalle istruzioni tecniche regionali e delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in tema di salvaguardia sismica e idraulica.

Per l'incarico della variante si procederà attraverso incarico a professionista esterno. Specifico incarico esterno dovrà essere conferito anche per l'approfondimento e completamento delle indagini geologiche e idrogeologiche previste dalla vigente normativa regionale in rapporto all'elaborazione degli strumenti urbanistici.



LOCALITÀ: ZONA INDUSTRIALE OVEST											
PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO			SERVIZI DI BASE			ISTRUZIONE		
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ
22	L1.1	100	22	*5M1.1.47	2.176	23	*5M3.6.20	2.880			
23/31	L1.7	640	22	*5M1.1.48	5.700	23	*5M3.6.21	8.568			
23	0L1.9	500	22/23	*5M1.1.49	9.893	23	*5M3.6.22	2.100			
31	0L1.10	610	22	*5M1.1.50	12.580						
23	0L1.11	2.415	23	*5M1.1.51	9.140						
22	*5L1.95	1.900	23/31	M1.1.52	3.798						
22	*5L1.96	1.772	23	M1.1.53	900						
22	*5L1.97	1.772	22	5M1.3.1	17.116						
22/23	*5L1.98	1.660									
22/23	*5L1.99	1.772									
23	*5L1.100	1.480									
23	*5L1.101	1.772									
23	L1.102	1.092									
23	L1.103	1.404									
23/31	L1.104	1.000									
31	L1.105	1.490									
31	L1.106	1.260									
23/31	L2.1	9.099									
		31.738			61.303			13.548			

*Quantità computate al fine del calcolo degli standards all'interno dei P.G.



LOCALITÀ: CANONICA		PARCHEGGI		VERDE PUBBLICO		SERVIZI DI BASE		ISTRUZIONE	
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	TAV.N°	MQ
23/31	L1.12	6.056	31	M1.1.7	7.860	31	4M3.6.5	31	18.770
31	L1.13	912	31	OM1.1.8	2.862	31	M3.6.6	31/32	2.150
31	L1.15	720	31	OM1.1.9	1.128	31	OM3.1.1		8.280
31	L1.16	700	31	M1.1.12	720	31	OM3.1.2		2.452
31	L1.17	1.380	31	5M1.1.54	9.062	31	OM3.10.1		3.349
31	OL1.24	270	31	5M1.1.55	1.258	31	5M3.6.4		2.498
31	OL1.25	320	31	5M1.1.56	1.248	31	5M3.6.23		10.800
31	OL1.26	660	31	5M1.1.57	728				
31	OL1.27	1.064	31	5M1.1.58	13.946				
31	OL1.28	240	31	5M1.1.59	3.796				
31	OL1.29	700	31	*5M1.1.60	5.560				
31	OL1.30	300	31	OM1.1.11	2.400				
31	L1.31	864	31	5M1.1.6	5.880				
31	L1.32	360	31	5M1.1.10	8.458				
31	OL1.33	408	31	M1.1.11	6.736				
31	L1.34	1.495	31	OM1.2.2	3.412				
32	L1.35	3.748	31	M1.2.3	25.944				
32	L1.36	908	31	5M1.3.3	55.752				
31	5L1.107	1.690	31	5OM1.3.1	10.332				
31	5L1.108	2.210							
31	5L1.109	1.328							
31	5L1.110	1.328							
31	5L1.111	5.656							
31	5L1.112	3.840							
31	5L1.113	1.040							
31	5L1.114	640							
31/23	*5L1.115	2.022							
31/23	*5L1.116	230							
31/23	*5L1.117	230							
31/23	*5L1.118	1.334							
		42.653			167.082				48.299
									47.374



*Quantità computate al fine del calcolo degli standars all'interno dei P.G.

LOCALITA': CENTRO											
PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO			SERVIZI DI BASE			ISTRUZIONE		
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ
31	L1.37	600	31/32	OM1.1.13	31.499	39	OM3.2.1	250	38	OM2.3	6.505
39	L1.38	1.140	31/32	M1.1.14	18.017	39	OM3.2.2	612	38/39	OM2.4	2.090
38	OL1.39	390	31	M1.1.15	4.077	39	OM3.3	2.079	39	OM2.5	3.654
38	OL1.40	384	31	M1.1.16	3.644	38	OM3.4.1	620	39	OM2.6	7.332
38	L1.41	1.680	38	M1.1.17	2.960	39	OM3.4.2	651			
38	OL1.42	420	38	OM1.1.18	4.056	39	OM3.4.3	400			
38	OL1.43	784	38	OM1.1.19	4.128	38	OM3.5	320			
38	L1.44	1.344	38	OM1.1.20	1.958	31/38	OM3.6.7	6.368			
38	OL1.45	1.320	38/39	M1.1.21	1.320	38	OM3.6.8	230			
38	OL1.46	240	38/39	M1.1.22	1.900	38	M3.6.9	1.576			
38	OL1.47	300	39	OM1.1.23	2.720	39	OM3.6.10	428			
39	L1.48	1.599	39	OM1.1.24	580	39	M3.6.11	1.378			
39	OL1.49	544	39	M1.1.25	18.841	31	OM3.7.1	3.313			
39	OL1.50	1.433				38	OM3.7.2	648			
39	L7	3.000				39	OM3.7.3	730			
38	6L1.94	2.400				39	OM3.7.4	400			
38	6L1.119	500				39	OM3.7.5	352			
39	L1.120	192				30/31	OM3.8.1	5.943			
39	L1.121	5.888				39	OM3.8.1	5.943			
						38	OM3.8.2	144			
						38	OM3.8.3	1.716			
						39	OM3.8.4	420			
						39	OM3.9	300			
						39	M3.8.5	960			
		24.158			95.700			35.781			19.581



LOCALITA': CIMITERI / CAMPO SPORTIVO											
PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO			SERVIZI DI BASE			ISTRUZIONE		
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ
39	OL1.51	870	39	OM1.1.26	3.328	39	OM3.1.3	3.704	39	OM2.7	2.216
39	L1.52	1.200	39	M1.1.27	11.784	39	OM3.6.12	5.601	39	M2.8	1.600
39	L1.53	240	39	M1.1.28	2.704	38	M3.6.13	400	39/45	M2.9	21.092
39	OL1.54	420	39	OM1.1.29	7.192	38/39	OM3.6.14	3.520			
39	L1.55	336	39	M1.1.30	2.270	45	OM3.6.14	3.520			
39	L1.56	880	39	M1.1.31	1.437	45	M3.6.15	7.990			
39	OL1.57	500	39	M1.1.32	3.630						
39	OL1.58	300	39	M1.1.33	758						
39	OL1.59	324	39	M1.1.34	480						
39	OL1.60	224	39	M1.1.35	580						
39	OL1.61	560	39	OM1.1.36	995						
39	L1.62	520	39	M1.1.37	6.368						
39	L1.63	1.080	39/45	M1.1.38	6.641						
45	OL1.64	800	39/45	OM1.1.39	7.116						
45	L1.65	1.080	38/39	OM1.1.40	2.058						
38	L1.66	624	38	OM1.1.41	416						
38	OL1.67	480	38/39	M1.1.42	2.962						
38	OL1.68	216	44/45	M1.1.43	28.750						
38	OL1.69	1.600	45	M1.1.44	15.978						
38	OL1.70	2.304	44/45	OM2.2.4	52.105						
39/45	L1.71	2.268	38	M1.4.1	1.890						
45	L1.72	2.800	38	M1.4.2	1.102						
45	L1.73	1.520									
		21.146			160.544			24.735			24.908



LOCALITA': ZONA INDUSTRIALE EST											
PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO			SERVIZI DI BASE			ISTRUZIONE		
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ
45	OL1.74	600									
45/46	OL1.75	1.500				45/46	M3.6.16	27.648			
45/46	OL1.76	720				46	M3.6.17	5.904			
46	L1.77	3.264									
46	OL1.78	650									
46	OL1.79	650									
46	OL1.80	736									
46	OL1.81	675									
46	OL1.82	675									
46	OL1.83	805									
46	L1.84	3.240									
46	L1.85	2.400									
		15.915						33.552			



LOCALITÀ: SCIANO											
PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO			SERVIZI DI BASE			ISTRUZIONE		
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ
40	L1.86	540	40	M1.1.45	6.270	40	M3.6.18	1.812	40	0M2.10	1.050
40	L1.87	1.449	40	M1.1.46	3.980	40	M3.6.19	780			
40	L1.88	720	40	0M1.2.5	1.260						
			40	M1;2.6	6.614						
		2.709			18.124			2.592			1.050



LOCALITÀ: FIANO		PARCHEGGI		VERDE PUBBLICO		SERVIZI DI BASE		ISTRUZIONE	
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	MQ
11	L1.89	1.480	11	OM1.2.7	11.490	11	M3.6.20	3.127	1.452
11	L1.90	702	11	M1.2.8	14.267	11	M3.6.21	1.300	
11	L1.91	192	11	M1.1.61	1.600				
11	L1.122	500							
		2.874			27.357			4.427	1.452



LOCALITÀ: MARCIALLA											
PARCHEGGI			VERDE PUBBLICO			SERVIZI DI BASE			ISTRUZIONE		
TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ	TAV.N°	AREA	MQ
	L1.92	1.082		OM1.2.9	12.200						
	L1.93	950		M1.2.10	22.092						
	L1.123	570									
		2.602			34.292						



