



COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Settore Programmazione, Pianificazione, Governo del Territorio

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE ***(ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N°49 DEL 22/04/2009)***

Analizzata la proposta di Regolamento Urbanistico adottata con delibera consiliare n°49/2009, il Settore Programmazione-Pianificazione-Governo del Territorio del Comune di Certaldo ha riscontrato alcune inesattezze evidenziando inoltre il malfunzionamento di parti dell'apparato normativo adottato.

Si rende pertanto necessaria l'integrazione e talvolta la modifica del contesto normativo recentemente adottato al fine di chiarire univocamente le disposizioni dettate per avviare una corretta gestione delle stesse.

Elenchiamo di seguito i "capisaldi" che a nostro parere richiedono una organica revisione:

- Revisione della suddivisione in ambiti delle aree urbane del territorio comunale, provvedendo a riclassificare le zone <A>, al fine di istituire una corretta gerarchia di valori del patrimonio edilizio delle aree del centro storico;
- Semplificazione ed accorpamento delle tipologie costituenti gli ambiti urbani denominati ;
- Edifici di valore in ambito urbano ed extraurbano, non essendo presente una diversificazione dei valori assegnati agli immobili rappresentati in cartografia, si ritiene necessaria l'istituzione di una puntuale classificazione alla quale corrispondano specifiche norme di intervento, rapportate ai diversi gradi di valore assegnato;
- Classificazione degli interventi – allineamento con le definizioni dettate dalla normativa regionale e revisione dei gradi di intervento ammessi nei diversi ambiti individuati dal R.U. (a titolo esemplificativo: si rileva che risultano maggiormente vincolati gli interventi negli ambiti <B3> "ambito urbano a progettazione urbanistica unitaria", piuttosto che negli ambiti di centro storico <A1- A2 A3>, mentre si riscontra che nel territorio rurale sono ammessi, su tutte le tipologie di immobili ivi esistenti, tutti gli interventi che il R.U. ha disposto);
- Necessario allineamento della normativa del R.U. ai contesti normativi sovra comunali (in particolare alla L.R. 1/2005 modificata a seguito dell'entrata in vigore della legge di "manutenzione"), e comunali recentemente approvate da questa amministrazione (piano delle alienazioni immobiliari e variante al P.R.G. per le attività di impresa).
- Revisione dell'apparato normativo del R.U. tendendo ad eliminare l'imposizione della stipula di atti d'obbligo nei casi in cui le norme contengano già al suo interno limiti evidenti che consentano una corretta gestione degli interventi (a titolo esemplificativo: imposizione dei tagli dimensionali minimi degli alloggi e apposizione di vincoli che inibiscano per un decennio interventi di frazionamento immobiliare).

Osservazioni di carattere generale

Si ritiene necessario valutare la possibilità di allegare agli elaborati del R.U. il quadro delle elaborazioni sviluppate dagli uffici del comune e le proposte di sviluppo disposte dalla Giunta Comunale a formare un vero e proprio Quadro Conoscitivo, che consenta l'esplicazione delle scelte progettuali del regolamento urbanistico.

Elenco delle elaborazioni redatte:

- Qc - analisi dei tessuti
- Residui e attuazione PRG vigente
- Schedatura degli edifici
- Mappatura edifici di valore edifici vincolati
- Analisi sulle destinazione degli immobili
- Piano del pubblico

(Vedi in particolare quanto indicato al punto 3 lettera "a" dell'articolo 2 delle norme del R.U)

Si richiede la revisione della cartografia e della normativa del R.U. relativamente a:

- AMBITO B3.2 – CONONICA EST viene richiesta la riproposizione di quanto disposto con il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con deliberazione 2/C.C./29.01.2009;
- AMBITO RU.16 – viene richiesta l'integrazione della scheda progetto riguardante l'ambito in esame prevedendo la realizzazione di interventi a carattere sociale, interventi di recupero delle volumetrie della sala del consiglio comunale e la realizzazione di abitazioni da attuare anche mediante la realizzazione di un project financing, riconfermando pertanto il percorso già intrapreso da questa amministrazione con la determinazione n°283/93 del 27/04/2007.

Articolo 5 – attuazione
Articolo 12 - Disciplina delle funzioni
Articolo 16 - cambio di destinazione d'uso

Articolo 39 – Zone B - ambiti B1, B2, B3, Bappr., B comp., B sat.
Definizione e attuazione del PUC - Progetto Unitario Convenzionato

Art.5

Nel presente articolo vengono indicati gli strumenti con i quali si procede ad attuare le previsioni del R.U., si ritiene necessaria l'integrazione della normativa al fine di chiarire lo strumento del Progetto Unitario Convenzionato indicando:

- la finalità;
- la modalità attuativa (e pertanto la competenza, da parte dei diversi organi del Comune ai fini della sua approvazione, e dei diversi uffici ai fini della sua istruttoria e gestione);
- quando ricorra l'obbligatorietà di attuazione di interventi mediante PUC , definendo inoltre la portata della convenzione da stipulare fra i privati ed il comune.

Art. 12 - Disciplina delle funzioni

Si propone di specificare, visto quanto disposto dal comma 9 del presente articolo, se relativamente ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere si renda necessaria la presentazione di specifico titolo abilitativo e la conseguente corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Art.16 comma 11

All'ultimo comma dell'articolo 16 viene evidenziato che in presenza di interventi che determinino il cambio di destinazione d'uso e la creazione di un numero di alloggi superiore a due unità abitative, questo sia attuabile esclusivamente mediante la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato. Si ritiene necessaria l'integrazione della normativa al fine di chiarire:

- la finalità;
- la modalità attuativa (e pertanto la competenza, da parte dei diversi organi del Comune ai fini della sua approvazione, e dei diversi uffici ai fini della sua istruttoria e gestione);
- la portata della convenzione da stipulare fra i privati ed il comune, essendo di fatto, nella maggior parte dei casi, in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia, attuati con Denuncia di inizio attività, senza l'obbligo di cessione al comune di aree o opere pubbliche.

Art.39 comma 19 – Schede progetto

Al comma 19 dell'articolo 39 si specifica che, relativamente agli ambiti urbani <B.comp> di completamento dell'aggregato urbano, l'edificazione è subordinata all'approvazione di progetto unitario esteso all'intero ambito (PUC) se viene rispettato l'assetto indicato nella scheda progetto, o di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) se l'assetto indicato nella scheda progetto viene modificato.

Verificato nelle schede progetto del R.U. viene sempre prevista l'attuazione degli interventi mediante l'approvazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo (PUA), si propone la revisione delle schede progetto provvedendo ad individuare gli interventi attuabili mediante PUC ed in subordine, quando lo schema della scheda progetto venga disatteso, mediante PUA.

Si propone che l'attuazione mediante PUC, valutate le contenute dimensioni degli interventi previsti dalle schede progetto, sia riservata prioritariamente agli ambiti denominati <Bsat>.

Art.39 comma 20 - rispetto standard urbanistici

Al comma 20 dell'articolo 39 relativamente agli "Ambiti urbani B.comp di completamento dell'aggregato urbano" viene prescritto il soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/1968, monetizzabili in caso di impossibilità di reperimento.

Si propone di chiarire se sia sufficiente il soddisfacimento delle quantità dettate dalla scheda progetto ricorrendo al calcolo degli standard previsti dal D.I. 1444/1968 solo nel caso in cui la proposta progettuale si discosti sostanzialmente da quanto indicato dalla scheda stessa.

Si propone inoltre di escludere in tali aree la possibilità di ricorrere alla monetizzazione degli standard, visto che le schede progetto si riferiscono ad aree inedificate, si potranno prevedere in luogo della monetizzazione possibili variazioni alla localizzazione delle aree stesse.

TITOLO II - CAPO I – NORME TECNICHE - DEFINIZIONI E CRITERI

**Art. 14 - Regole di uso e di intervento-
Parametri e definizioni**

**Art. 15 - Destinazione d'uso e vincoli
relativi**

Art. 16 - Cambio di destinazione d'uso

**Art. 17 – Regole quantitative e
prescrizioni generali per la residenza, per
le attività ricettive, industriali e artigianali,
commerciali**

Art 19 – ristrutturazione edilizia

Art. 21 – frazionamenti e accorpamenti

Art.23 - manufatti condonati

**Art. 25 - Opere pertinenziali – Piscine,
Campi da tennis, Garages**

**Art. 27 – Perequazione, compensazione,
edilizia residenziale sociale**

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO II – EDIFICI – AMBITI URBANI

**Art.35 - Regole per la progettazione dei
centri abitati**

**Art. 46 – CC Centri commerciali e/o
direzionali**

**Art. 47 – IDC - Impianti distribuzione
carburanti**

CAPO III – EDIFICI ED AREE DI INTERESSE O INCONGRUI

Art. 50 - Edifici di interesse

CAPO IV - EDIFICI E SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

**Art. 58 - Aree e attrezzature pubbliche e
private per di interesse comune**

CAPO V - ATTREZZATURE, SERVIZI E SPAZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 59 - Zone F

Articolo 14 lettera b) parametri e definizioni – si ritiene necessaria una revisione della presente norma al fine di chiarire i parametri da utilizzare per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed anche in relazione alle diverse destinazioni d'uso .

Si propone di specificare che il criterio della S.U.L., descritto dalla norma, si riferisce esclusivamente agli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica descritti dalle schede progetto del R.U. (ad eccezione delle schede progetto che derivano da un trascinarsi della previsione urbanistica dal precedente P.R.G. già determinate in termini volumetrici).

Per gli interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione del R.U. (ed esclusi dalle schede progetto) si propone di prevedere una specifica modalità di calcolo (a titolo esemplificativo, potrebbe essere disposto che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia – sostituzione e ristrutturazione urbanistica, questi avvengano nei limiti della SUL e/o del Volume esistenti, provvedendo ad incrementarne la dimensione esclusivamente laddove la categoria di intervento consenta ampliamenti dimensionali.

Si propone inoltre un allineamento della definizione proposta per la S.U.L. con la definizione disposta dall'articolo 2 della legge regionale 8 maggio 2009 n°24 (misure urgenti e straordinarie volte al rilancio e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

Articolo 15 - Destinazione d'uso e vincoli relativi - si ritiene necessaria una revisione dell'articolo prevedendo una riarticolazione ed un accorpamento delle diverse categorie istituite, in relazione a quanto previsto dalle specifiche normative di settore.

Vedasi a tal riguardo la riarticolazione della norma contenuta nell'allegato .

Articolo 16 comma 4 – cambio di destinazione d'uso e adeguatezza delle urbanizzazioni e dei parcheggi pubblici, preso atto che nella maggior parte dei casi gli interventi di cambio di destinazione d'uso riguardano singole unità immobiliari facenti parti di complessi edilizi esistenti, non rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico, si ritiene di difficile attuazione una

puntuale determinazione circa il corretto rapporto dimensionale con il sistema dei parcheggi esistenti.

Risulta invece indispensabile garantire l'adeguatezza delle urbanizzazioni in relazione a quanto disposto dal 2° comma dell'articolo 77 della L.R.1/05 anche per detti interventi.

Si propone pertanto di prescrivere quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 16 esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, prevedendo invece nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia solo la verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni anche previa acquisizione di specifici n.o. da parte dei gestori dei servizi da erogare.

Articolo 16 comma 9 – (limitazioni al cambio di destinazione d'uso dei piani terra) si propone di puntualizzare:

- anche previa integrazione degli elaborati grafici quali sono le viabilità a forte traffico di scorrimento (sia nel capoluogo che nelle frazioni);
- il margine superiore ed inferiore, nella zona centrale del capoluogo, fra la via Cesare Battisti e il Torrente Agliena ove la limitazione al cambio di destinazione d'uso dei piani terra opera, provvedendo a specificare se sono da considerare ambedue i lati edificati in fregio alle viabilità citate.

Articolo 16 comma 11 – (limitazioni al cambio di destinazione d'uso dei piani terra nelle zone agricole) si propone di valutare la possibilità di rimuovere il comma in esame, preso atto che il comma precedente dello stesso articolo pone un limite di carattere quantitativo che consente una corretta gestione degli interventi.

Articolo 17 - parametri quantitativi per la realizzazione di nuovi alloggi

Residenza: sono stabiliti i seguenti parametri quantitativi per la realizzazione di nuovi alloggi (salvo se diversamente previsto nelle schede degli interventi), per i frazionamenti e/o gli interventi di riuso del patrimonio edilizio:

-nei centri abitati in caso di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, completamento, frazionamento la superficie lorda dell'unità abitativa minima è pari a 65 mq., ad eccezione dei monocalci e dei bilocali, per i quali valgono le quantità disposte per legge.

Maggiori superfici sono sempre ammesse e determinate dai progetti secondo le tipologie insediative e architettonico-edilizie prescelte e fermo restando il dimensionamento massimo per ogni intervento.

-in zona agricola in caso di frazionamento di edifici la superficie dell'unità abitativa utile minima non può essere inferiore a 75 mq di superficie lorda, rispettando una superficie media non inferiore a 90 mq. per l'insieme degli alloggi.

Si riscontrano le seguenti anomalie:

- prima anomalia - nei centri urbani SUL minima abitazioni mq 65 – si ammettono poi monocalci (vale a dire sup. utile minima 28 o 38 mq se per una o due persone) e bilocali (tipologia per la quale la legge non prevede minimi dimensionali) sarà pertanto opportuno eliminare la soglia dimensionale minima o riarticolare la norma indicando, ad esempio che i 65 mq si riferiscono esclusivamente all'edilizia residenziale sociale;
- seconda anomalia – in zona agricola SUL minima per le abitazioni 75 mq (con una media delle sup > di 90 mq) questo parametro non coincide con quanto disposto dall'articolo 70 dove è riportata una sul minima di 70 mq.

All'interno dello stesso articolo 70 vengono poi disposti limiti differenziati a seconda della tipologia del manufatto in esame (lett <d> 45 mq – lett <e> 90 mq – lett.<f > 60 mq).

Si richiede pertanto una revisione degli articoli citati

Articolo 17 commi 11 e 12– (attività commerciali)

Si propone di puntualizzare che le deroghe previste nel caso di nuovi esercizi di vicinato, e per le medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq 500, possano essere attuate anche nelle aree incluse nell'UTOE 5 di P.S. poste in fregio a via Roma – piazza Giovanni Boccaccio – borgo Garibaldi – via Felice Cavallotti.

Art 19 – ristrutturazione edilizia

Si propone di allineare le diverse categorie di intervento alle definizioni contenute nella vigente legislazione regionale (L.R. 1/05) al fine di consentire un diretto collegamento con i titoli abilitativi previsti, provvedendo a puntualizzare inoltre quanto di seguito evidenziato:

- se con l'intervento di ristrutturazione edilizia <R1> sono ammessi interventi di modifica dei prospetti e la creazione di nuove aperture;
- interventi di ristrutturazione edilizia <R2>, specificare se gli incrementi dimensionali delle costruzioni, previo tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, adeguamento delle altezze interne, debba rientrare negli aumenti di superficie e volume fino al 5% della SUL e/o volume, oppure se il 5% sia riferito alle addizioni funzionali previste dall' art.79 c.2 lettera d) punto 3 della L.R. 1/05;
- interventi di ristrutturazione edilizia <R4>, preso atto che nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione a condizione che vengano mantenute sagoma, ingombro planivolumetrico e area di sedime del manufatto esistente e, riscontrato che nella presente categoria è inoltre ammessa la traslazione sul lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio per condizioni di rischio o disagio funzionale, quali presenza di corsi d'acqua, strade dai quali è preferibile allontanarsi nella ricostruzione, si propone di trasferire questa parte dell'articolo nella successiva categoria (R5 – sostituzione edilizia).
- interventi di ristrutturazione edilizia <R6>, si propone la revisione del presente comma specificando che:
 - quanto indicato alle lettere a) e b) si riferisce agli interventi di “ampliamento”;
 - la lettera c) si riferisce agli interventi di “rialzamento”;
 - la lettera f) si riferisce alle “sopraelevazioni”;
 - la lettera g) previa opportuna riscrittura del punto si riferisce agli ampliamenti dei manufatti accessori finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali.
 - Si propone inoltre di trasferire la parte descritta dalle lettere d) – e)– g) (limitatamente agli interventi che non prevedono incrementi dimensionali) nella categoria di ristrutturazione edilizia <R4>.

Art 21 – frazionamenti e accorpamenti

Preso atto che al comma 1 dell'articolo 21 si prescrive che le opere di frazionamento rientrano nelle categorie di intervento della ristrutturazione edilizia da R3 in poi e in quelle della ristrutturazione urbanistica, si evidenzia con la presente osservazione che non è possibile aumentare il numero delle Unità immobiliari in tutte le zone A1 e B3 producendo così una forte limitazione all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente considerato che in genere il frazionamento è consentito anche con interventi di restauro e risanamento conservativo.

Viene pertanto proposta in primo luogo la revisione della presente norma o in subordine la riorganizzazione delle categorie di intervento previste per i diversi ambiti.

Rilevato inoltre che al comma 2 dell'articolo 21 si specifica che all'interno dei centri abitati, quando si attua un frazionamento immobiliare, si dovrà garantire un posto auto per ogni unità abitativa, e che in caso di dimostrata impossibilità al reperimento del posto auto, si potrà optare per la sua monetizzazione secondo quanto dettato dal R.E.C..

Valutato che il R.E.C. individua criteri di monetizzazione degli standard pubblici, si ritiene necessario chiarire se le indicazioni della presente norma si riferiscono agli stalli a parcheggio privati o pubblici.

Art 23 – manufatti condonati

Preso atto che al comma 3 del presente articolo si specifica che: in caso di modifica della destinazione d'uso, le funzioni ammesse sono quelle dell'area entro cui il manufatto ricade e che tale intervento è assimilato a “ristrutturazione edilizia con aggravio di carico urbanistico”, per il quale viene prescritto il soddisfacimento di tutti gli standard di legge.

Si ritiene necessario puntualizzare a quale standard di legge l'articolo faccia riferimento.

Art. 25 - Opere pertinenziali – Piscine, Campi da tennis, Garages

Preso atto dei molteplici interventi disposti con il presente articolo si ritiene necessario specificare:

- in quali parti di territorio si possono realizzare queste opere pertinenziali (riferendosi più in particolare al tema delle piscine, e rinvenendo nella norma indicazioni localizzative proprie del territorio rurale – *nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui* – si ritiene necessario integrare l'articolo chiarendo se sia possibile realizzare tali impianti nei resede delle costruzioni del centro urbano);
- la dimensione massima in termini di volume o di SUL prevista per i diversi manufatti;
- (comma 5) se sia possibile realizzare ricoveri cavalli ad uso hobbistico su tutto il territorio comunale ivi compreso l'ambito urbano;
- (comma 10) Garages: commi 12° e 12b – specificare che quanto indicato ai presenti commi si riferisce esclusivamente agli interventi che prevedano la realizzazione di un nuovo manufatto, puntualizzando invece che sono sempre ammessi interventi di mutamento della destinazione d'uso dei piani terra degli edifici esistenti per destinarli a garages.

Art. 27 – Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale

Il comma 14 dell'articolo 27 recita:

“Sono stabiliti i seguenti obblighi e parametri per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale nei comparti di cui al presente articolo:

realizzazione di alloggi a canone concordato in interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento, di saturazione e di espansione, secondo il parametro di 100 mq di Sul ogni 1.000 mq di Sul edificabile nel capoluogo, di 100 mq di Sul ogni 600 mq di Sul edificabile nelle frazioni.

cessione di lotto edificabile in interventi di espansione con premialità di Sul pari a 1.000 mq per ogni 5.000 mq di Sul edificabile nel capoluogo.”

Valutato che risultano minori le quantità richieste nel caso di interventi di nuova edificazione nel capoluogo rispetto a quanto previsto per le frazioni, dove di fatto è meno presente la richiesta di alloggi “sociali”, si propone di unificare le soglie dimensionali di riferimento, disponendo un unico parametro per tutto il territorio comunale.

Si propone inoltre la revisione dell'articolo ponendo in luogo di SUL minime da garantire, un numero di unità abitative (tra l'altro già indicate nelle schede progetto) di superficie determinata.

Art.35 - Regole per la progettazione dei centri abitati

Al secondo punto dell'elencazione riportata nel 2° comma dell'articolo, si prevede che, in caso di interventi di trasformazione di manufatti “secondari”, si dovrà tendere all'allineamento delle componenti architettonico edilizie.

Si propone di integrare il comma in esame specificando se il richiamo agli allineamenti sia riferito:

- all'allineamento tra i diversi componenti architettonici dell'edificio stesso;
- all'allineamento con i fronti degli edifici contigui del contesto edilizio.

Al comma 5° dell'articolo 35 vengono date delle definizioni per le diverse tipologie edilizie, si propone l'integrazione dell'articolo al fine di chiarire in quale casistica (interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione) diviene prescrittivo il ricorso all'impiego di tale classificazione,

Visto che ogni tipologia ha puntuali limitazioni relative al numero degli alloggi ed all'altezza dei corpi di fabbrica, si ritiene pertanto necessario integrare la normativa degli ambiti e/o le schede progetto allegate al R.U. prescrivendo limiti di altezza diversificati a seconda dei diversi contesti urbani di riferimento.

Art. 46 – CC Centri commerciali e/o direzionali

Si propone l'integrazione della norma provvedendo a specificare :

- se, visto che in tali aree sono ammessi tutti i gradi di intervento previsti dall'art. 19 delle presenti norme, sia possibile attuare anche interventi di ampliamento dimensionale degli immobili;
- le destinazioni d'uso ammissibili.

Art. 47 – IDC - Impianti distribuzione carburanti

Si propone l'integrazione dell'articolo 47 provvedendo a specificare che sugli impianti esistenti, ancorchè non indicati graficamente, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. Relativamente alla realizzazione di nuovi impianti si propone che in attesa dell'approvazione del "piano di razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti":
si dispongono norme localizzative per i nuovi impianti nel testo dalla norma.

Art. 50 - Edifici di interesse

Edifici di valore in ambito urbano ed extraurbano, non essendo presente una diversificazione dei valori assegnati agli immobili rappresentati in cartografia, si ritiene necessaria l'istituzione di una puntuale classificazione alla quale corrispondano specifiche norme di intervento, rapportate ai diversi gradi di valore assegnato.

A tal riguardo si propone di aggiornare la schedatura del patrimonio edilizio esistente eseguita ai sensi della L.R. 59/80, sia per il territorio aperto (ex edifici RVAA e VAA) che per le aree urbane (edifici notificati ed edifici di classe A - B - C ed immobili diversi), integrando le presenti norme con puntuali indicazioni progettuali relative agli interventi ammissibili in relazione ai diversi valori assegnati .

Si propone inoltre, relativamente agli immobili campiti in rosso sulla cartografia del R.U. (definiti "edifici vincolati") l'innalzando dei gradi di intervento possibili disponendo al contempo norme che limitino le modifiche dei prospetti principali degli immobili posti in fregio alle viabilità pubbliche, trattandosi di fatto di immobili contraddistinti da apparati decorativi di facciata molto semplici talvolta privi di fregi o cornici.

Art. 58 - Aree e attrezzature pubbliche e private per di interesse comune - Art. 59 - Zone F

Si propone l'integrazione degli articoli al fine di ammettere possibili utilizzazioni pubbliche degli ambiti <AIC> attrezzature ed impianti di interesse generale anche quali strutture e sedi comunali.

TITOLO II – NORME TECNICHE

CAPO II – REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA –ART. 29 – BENI PAESAGGISTICI E AREE DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

CAPO III – DISCIPLINA SULLA TUTELA ED USO DELLE RISORSE DEL TERRITORIO - ART. 33 - NORME GENERALI DI FATTIBILITÀ

Art. 29 – Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico

Si propone l'integrazione del comma 35 dell'articolo 29 ammettendo il recupero degli immobili esistenti edificati lungo le sponde e relative fasce di rispetto dei corsi d'acqua (ad esempio complessi immobiliari tipo molini, centrali di generazione di energia ecc.)

Art. 33 - Norme generali di fattibilità

Relativamente alle prescrizioni dettate all'ultimo comma del paragrafo denominato "aspetti idrogeologici" a pag.50 si rileva la seguente prescrizione:

“Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con incremento massimo di superficie di mq 30, non localizzabili puntualmente, sulla base della pericolosità si attribuiscono le classi di fattibilità ricavate dalla tabella B seguente”

nella tabella di pagina 51, sopra richiamata, si trovano indicazioni relative alla pericolosità idraulica per i diversi interventi sul patrimonio edilizio esistente anche nel caso di ampliamenti planimetrici con superficie > di 30mq, si chiede pertanto la modifica del comma sopra riportato.

TITOLO IV - CAPO I - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA

Art. 86 - Ambiti RU.n di ristrutturazione urbanistica

Si propone l'integrazione del quarto comma dell'articolo 86 – provvedendo a specificare che la SUL complessiva indicata nella scheda progetto è di fatto un contenuto non modificabile e che qualora il rilievo contenuto nel piano attuativo certifichi una SUL esistente maggiore questa potrà essere delocalizzata negli specifici ambito di atterraggio.

Si propone inoltre la revisione delle schede progetto provvedendo a :

- indicare gli interventi attuabili mediante la redazione di P.U.C. ;
- indicare l'altezza massima assentibile o in subordine le tipologie edilizie previste, preso atto che nell'articolo 35 si rileva uno stretto legame tra tipologia edilizia e l'altezza massima degli edifici;
- sostituire nello schema grafico della scheda la sagoma dei costruendi edifici con un gabarit massimo di intervento;
- rivedere le indicazioni quantitative e localizzative delle aree a verde pubblico e a parcheggio vista la loro esigua dimensione o la loro collocazione che talvolta si spinge eccessivamente negli ambiti interni alle proprietà private.

**TITOLO III - CAPO II – AMBITI URBANI – ZONE <D> E ZONE <CC>
DALL'ARTICOLO 40 ALL'ARTICOLO 46**

**TITOLO IV - CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI – AMBITI DI
ESPANSIONE DELL'AGGREGATO URBANO ZONE <D> E ZONE <CC> ARTICOLI 91 -
92 e 97**

- Preso atto che per la maggior parte degli articoli riguardanti i titoli sopra citati la normativa del R.U. ha riproposto i contenuti della variante per le attività produttive e visto che è stato erroneamente attinto dal testo delle norme “adottate” e non al testo normativo definitivamente “approvato” a seguito delle osservazioni accolte si ritiene necessaria la riproposizione della normativa riferita allo stato vigente della variante al P.R.G. .
- Riscontrata la presenza nella cartografia allegata al R.U. di ambiti denominati <RI> “di regimazione idraulica”, non rilevando al contempo una corrispondente norma, si ritiene necessaria la riproposizione dell’articolo <42 quater> della variante al P.R.G. per le attività di impresa relativamente alle aree <VL> destinate alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica.
- Preso atto dell’avvenuta modifica dimensionale della sottozona classificata <D2.3> via Emilia Romagna/via Liguria, e visto che l’ampliamento della sottozona <B2> ha eliminato ogni contatto tra la strada regionale 429 e l’area produttiva, si ritiene necessaria la modifica della prescrizione contenuta nella tabella dell’articolo 43 delle norme sostituendo la dizione:
Fascia a verde di tutela pubblica in ragione del 10% lungo la S.R. 429 al margine della sottozona residenziale.
Con la seguente:
Fascia a verde di tutela pubblica in ragione del 10% da localizzare in fase di redazione di piano attuativo.
- Relativamente alla sottozona denominata <CC.PR – centri commerciali di progetto> si ritiene necessaria l’integrazione dell’articolo 92 provvedendo ad indicare l’altezza massima ammissibile, chiarendo inoltre la modalità di determinazione delle superfici minime da destinare a parcheggi allineando quanto disposto dall’articolo 97 con quanto disposto dal regolamento 15/R di attuazione del Codice del Commercio, approvato con DPGR del 01/04/09.
Si rende necessaria inoltre la revisione della <scheda progetto> provvedendo a:
 - A) uniformare il dato relativo al dimensionamento assegnato per tale aree rilevando che nella parte descrittiva della scheda viene previsto un dimensionamento di mq 5250 di SUL, mentre nella tabella sottostante alla legenda viene indicata, sotto la voce edifici in progetto, una superficie di mq 4900, si precisa che il dato di riferimento, conforme a quanto disposto dal vigente p.r.g., è quello citato negli elementi descrittivi (mq 5250), mentre l’altro dato dimensionale si riferisce esclusivamente a quanto rappresentato nella scheda da ritenere di fatto non prescrittivo;
 - B) perimetrare le aree pubbliche dalle aree pertinenziali dell’immobile includendo in queste anche l’area a parcheggio posta tra la viabilità di progetto e l’area edificabile (si richiede pertanto l’incremento della superficie denominata area privata/ resedi privati) in tale ambito potranno essere reperiti gli spazi per la sosta stanziale e la sosta di relazione da anettere alla struttura commerciale;
 - C) indicare l’altezza massima ammissibile;
 - D) prescrivere che il collegamento tra l’area a parcheggio pubblico e il lotto edificabile avvenga mediante la realizzazione di un percorso pedonale completamente separato dal traffico veicolare e privo di barriere architettoniche;

- E) prescrivere che l'accesso all'area destinata alla realizzazione del supermercato avvenga dalla nuova strada di collegamento con la rotatoria di Via Toscana, e in via subordinata, da Viale Matteotti

TITOLO III CAPO VI – TERRITORIO RURALE

Relativamente alla normativa riguardante il territorio aperto si ritiene necessario un adeguamento della stessa alla legge regionale 03/01/2005 n°1 aggiornata con la “legge di manutenzione dell’ordinamento regionale 2008” L.R. 21/11/2008 n°62

- Si ritiene necessaria l’eliminazione dell’obbligo di rimozione dei nuovi annessi rurali al termine di validità del programma aziendale;
- Si rende necessaria inoltre la revisione degli articoli che prevedono la realizzazione delle diverse tipologie di manufatti sia a carattere permanente che temporaneo, sia per imprenditori agricoli, per le aziende che per le attività ortive di autoconsumo, richiamando ogni volta lo specifico dispositivo normativo di riferimento e seguendone inoltre le modalità attuative previste (a titolo esemplificativo, con l’entrata in vigore della L.R. 1/05, relativamente ai manufatti a carattere temporaneo per le attività ortive, la legge ha disposto che tali manufatti possono essere messi in opera a seguito di presentazione di specifico Permesso di Costruzione, e non con semplice comunicazione come contenuto nella normativa adottata);
- Si rende necessaria una uniformazione della terminologia degli ambiti citati nelle norme rispetto a quanto rappresentato in cartografia (a titolo esemplificativo, la dizione “nell’ambito territoriale di collina”, indicato in maniera esplicita al fine di vietare un certo intervento, citato nell’art. 75 a pag. 112 delle norme, che non trova di fatto una puntuale corrispondenza grafica nelle tavole del R.U., come avviene anche per il termine “crinale/i”, oppure per la dizione “edifici non dotati di valore storico architettonico” articolo 70 pag. 99);
- Revisione dell’articolo 70 – regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si ritiene necessario puntualizzare che, relativamente agli interventi assentibili, la legge regionale individuata tre distinte famiglie: quella degli edifici con destinazione d’uso agricola, quella degli edifici con destinazione d’uso non agricola, ed un’ultima categoria che si riferisce agli immobili con destinazione d’uso agricola sui quali sono previsti interventi di deruralizzazione che comportano pertanto la perdita della destinazione d’uso rurale, categoria di fatto non rappresentata nelle norme del R.U. .
- Si ritiene necessaria inoltre una revisione dell’articolazione dell’articolo 70 relativamente ai seguenti aspetti:
 1. articolazione del grado di intervento assentibile a seconda del livello di interesse tipologico dell’edificio esistente (a titolo esemplificativo, la vigente normativa di P.R.G. ammette solo interventi di ristrutturazione edilizia su tutti gli immobili facenti parte del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione che per gli edifici degli elenchi di cui alla ex L.R. 59/80, ammette inoltre interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica esclusivamente per i manufatti definibili di nullo valore o di recente costruzione);
 2. uniformazione dei tagli dimensionali minimi previsti per le nuove abitazioni a seguito di interventi di frazionamento e cambio di destinazione d’uso, preso atto che si rilevano delle discordanze tra quanto disciplinato dall’articolo 17 e tra quanto indicato più volte nei diversi commi dell’articolo 70;
 3. indicazione delle modalità attuative dei diversi interventi disposti dalla norma, specificando in particolare se gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono da assoggettare ad atto abilitativo diretto o a PUA;
 4. una volta chiariti gli interventi ammissibili per le diverse tipologie edilizie presenti nel territorio rurale, si ritiene necessario uniformare il criterio degli ampliamenti consentiti, visto che all’articolo 70 si prevedono interventi di ampliamento del “20% delle volumetrie esistenti” (parlando appunto di: <A> volumetria; volumi esistenti, prescindendo dalla destinazione d’uso dei manufatti in esame) che di fatto

discorda da quanto consentito dall'articolo 19 delle norme, il quale ammette interventi di ampliamento, esclusivamente per immobili a destinazione residenziale, ed in termini di SUL;

- preso atto di quanto disciplinato dall'articolo 18 (dell'allegato A – elaborato 2 disciplina generale del piano) del PIT si propone di inserire le strutture produttive dismesse presenti nel territorio aperto, non classificate dal RU quali sottozone <D5> o non trattate da specifica scheda progetto, nella fattispecie prevista dalla lettera <f> dell'art. 70.

- Articolo 71 – attività turistico ricettive esistenti

Si propone la revisione del presente articolo provvedendo a specificare :

1. in maniera univoca i parametri per il dimensionamento degli ampliamenti previsti (SUL – volume o numero di posti letto);
2. per le diverse tipologie di attività presenti sul territorio, l'istituzione di diverse modalità di determinazione delle quantità degli ampliamenti ammessi.

Si propone di individuare un puntuale parametro di calcolo per:

- gli esercizi di somministrazione;
- i ristoranti delle strutture ricettive;
- gli adeguamenti delle strutture turistico ricettive;
- la realizzazione dei locali di intrattenimento – convegnoistica - centri benessere – servizi, e accessori da annessi alle strutture turistico ricettive.

Si propone di eliminare il richiamo all'articolo 15 comma 4 indicato nell'articolo, ritenuto non pertinente ai fini dell'individuazione di puntuali parametri di riferimento.

Si propone di indicare una soglia dimensionale massima degli ampliamenti consentiti, puntualizzando che si tratta di ampliamenti una-tantum.

Relativamente alla realizzazione di ampliamenti con corpi di fabbrica in “materiali leggeri” si propone di puntualizzare che questi, per le loro caratteristiche precarie non sono computabili quale volumetria, né la loro realizzazione dà luogo a volumetria esistente.

La realizzazione di tali manufatti potrà avvenire previa stipula di specifico atto d'obbligo nel quale dovrà essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi entro dieci anni dalla data di fine dei lavori per la sua realizzazione, salvo rinnovo e previa verifica del permanere delle necessità originarie, delle condizioni di manutenzione del manufatto nonché della conformità alle norme urbanistiche nel caso che nel frattempo siano entrate in vigore nuove normative.

In caso di inottemperanza degli obblighi pattuiti l'Amministrazione Comunale provvederà ad applicare le disposizioni di cui all'articolo 132 della L.R. 03/01/2005 n°1 e s.m. e i.

Si propone di disporre un sistema di penali anche nel caso in cui vengano contravvenuti gli obblighi pattuiti relativamente alla realizzazione di ampliamenti a carattere permanente.

Si propone di sostituire il ricorso alla stipula di convenzioni tra i titolari delle attività turistiche ed il comune, con la stipula di puntuali atti d'obbligo.

- Articolo 83 - disciplina delle sottozone E – Sottozone E1.v-Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (UTOE di Parco), in tali aree la normativa del R.U., al fine di evitare l'eccessiva frammentazione non ammette la realizzazione di nuove costruzioni neanche per le attività ortive di auto-consumo.

Preso atto che le aree incluse in tali ambiti sono di fatto contraddistinte da un'alta frammentazione fondiaria e costituiscono gli ambiti di frangia periurbana destinati in gran parte ad orti urbani;

Preso atto inoltre che in forza della variante al PRG per il territorio rurale, approvata nell'anno 2003, l'amministrazione comunale ha rimosso l'obbligo di ricorrere ad una specifica progettazione pubblica per tali aree, emanando, con la stessa finalità della norma in

esame limiti dimensionali minimi relativi alla superficie dei fondi agricoli al fine di consentire la messa in opera di piccoli manufatti a carattere temporaneo;
Valutato che questa normativa ha di fatto disincentivato mere operazioni di “lottizzazione” di tali aree (di fatto i frazionamenti dei fondi agricoli compresi all’interno di tali sottozone erano già avvenuti antecedentemente all’entrata in vigore della variante agricola in attesa di uno specifico piano particolareggiato di iniziativa pubblica) si propone la revisione dell’articolo reinserendo la possibilità di localizzare manufatti per le attività ortive di autoconsumo, con puntuali limiti dimensionali e temporali, anche in queste sottozone.

Articolo 83 - Sottozona E1.pc Sistema della Collina Intermedia e Subsistema delle Pendici Collinari

Si propone inoltre di ammettere, anche nelle sottozone <E1.pc>, gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d’acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. II.

TITOLO II – CAPO II – ARTICOLO 29 BENI PAESAGGISTICI E AREE DI INTRESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

TITOLO III – CAPO VI – ARTICOLO 81 IMPIANTI PER L’UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI A FINI ENERGETICI

ART. 83 - DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE E

Art. 29 – Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico – comma 5°

Nel comma 5° dell’articolo 29 si riscontra che negli “Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e ANPIL” non è ammessa la realizzazione di campi fotovoltaici ed eolici, si propone l’integrazione della norma al fine di chiarire se in tali aree sia ammessa la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l’autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi.

Art. 81 - Impianti per l’utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici

Il primo comma dell’articolo 81 distingue quattro tipologie di impianti, relative alle fonti energetiche rinnovabili, al fine di consentire un puntuale richiamo dei diversi tipi individuati, si propone di articolare il comma stesso sotto forma di elenco contraddistinto da lettere, come di seguito riportato:

1. Il presente RU distingue:

- a) soluzioni per la riduzione del fabbisogno energetico;
- b) impianti per l’autosufficienza dell’edificio o del complesso edilizio o del nuovo insediamento o dell’assetto insediativo soggetto a riqualificazione a qualunque destinazione, ivi compresi quelli compresi fra gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PMAA perché non eccedenti detta autosufficienza;
- c) impianti eccedenti l’autosufficienza di cui al precedente alinea;
- d) impianti produttivi.

Si propone di specificare che i commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8, dell’articolo 81, si riferiscono alle caratteristiche che devono contraddistinguere gli impianti fotovoltaici e/o solari nei casi di cui alle lettere a) e b) del sovrastante elenco (ossia per soluzioni finalizzate alla riduzione del fabbisogno energetico e per impianti per l’autosufficienza dell’edificio o del complesso edilizio).

Si ritiene necessario individuare puntuali divieti (o modalità di messa in opera) per le aree del centro storico e/o a vincolo paesaggistico, specificando inoltre ove sia possibile utilizzare impianti da porre sulle coperture degli edifici o sulle aree pertinenziali.

Si richiede inoltre di chiarire quanto disposto dal comma 7, dell’articolo 81, raccordando la norma con il punto cinque dell’articolo 83 relativamente alle sottozone <E1.pc> (il quale ammette impianti di produzione energetica da fonte solare nelle aree di minor visibilità).

Si richiede di chiarire o puntualizzare i seguenti aspetti:

- che quanto disposto dal 7° comma si riferisce agli impianti eccedenti l’autosufficienza energetica degli edifici nei casi di cui alle lettere c) e d) del sovrastante elenco;
- ove sia possibile realizzare “campi fotovoltaici” in zona agricola visto che all’inizio del comma si puntualizza che questi non sono ammessi in territorio aperto se non in aree di ripristino ambientale (denominate “aree di recupero e restauro ambientale” sulla tavola 1 del R.U.), ammettendone poi la realizzazione in tutte le aree se non dannosi dal punto di vista della percezione estetico visiva del paesaggio.

- Specificare se gli ambiti destinati alla realizzazione dei campi fotovoltaici di produzione energetica siano esclusivamente i seguenti: aree produttive - aree di recupero e restauro ambientale - sottozona <E1.pc> sistema della collina intermedia e subsistema delle pendici collinari.

In ultimo si propone l'integrazione dell'articolo 81 al fine di normare la realizzazione di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici diversi da quelli solari termici e fotovoltaici (impianti alimentati a biomasse ed impianti eolici).

Osservazioni relativa agli elaborati grafici

- Si propone che vengano riportati nelle carte in scala 1:10.000 i toponimi delle diverse località del territorio comunale;
- Si propone che venga riportato nelle carte in scala 1:10.000 l'indicazione del perimetro del centro abitato attuale e futuro (in quanto nelle tavole 1 e 2, tale perimetrazione è talvolta celata dalle campiture degli ambiti a vincolo e risulta discordante tra i due elaborati);
- Si propone la realizzazione di una carta tematica riferita a:
 - 1) edifici di valore architettonico e di rilevante valore architettonico;
 - 2) localizzazione delle strutture turistico ricettive esistenti;
 - 3) siti di interesse archeologico;

Tavola <1>

- Relativamente al tracciato della nuova SRT 429 si rileva che non è stato riportato il corridoio infrastrutturale presente nella tavola 3.5 del R.U. dalla località Bassetto verso Poggibonsi;
- Si propone inoltre di inserire un corridoio infrastrutturale relativo al tracciato della nuova SRT 429 da Certaldo a Castelfiorentino – secondo le indicazioni della pre-conferenza dei servizi tenutasi ad Empoli presso il Circondario Empolese Valdelsa in data 25/06/2009;
- Nella legenda e sulla cartografia della tavola <1> viene rappresentata un'area, campita in celeste, contraddistinta dalla sigla <F2.fe>, nella normativa all'articolo 100 si trova una norma riferita ad un ambito denominato “parco fluviale dell'Elsa” contraddistinto dalla sigla <F.fe.PR> si propone l'unificazione di tale sigla;
- Aree di recupero e restauro ambientale – si propone di unificare la grafia di tale ambito tra quanto indicato nella legenda (contorno nero sottile) e quanto raffigurato in cartografia (contorno nero marcato, di maggior spessore);
- Formazione riparie – non avendo di fatto il valore di sottozona/ambito si ritiene necessario che queste vengano rappresentate con un tratteggio che lasci intravedere la sottostante campiture di sottozona/ambito;
- Si propone di specificare a cosa si riferiscono i tratteggi riportati ai lati di alcune viabilità presenti sul territorio comunale;
- Si propone di eliminare il retino grigio del centro urbano sulla località del Fiano denominata “il Palchetto” visto che sulla tavola <3.6> è classificata quale area agricola;
- Nella legenda e sulla cartografia della tavola <1> viene rappresentata un'area, campita con un tratteggio rosso e giallo, contraddistinta dalla sigla <AIC.PR.Me2>, nella normativa, all'articolo 95 si trova una norma riferita ad un ambito denominato “aree per attrezzature religiose” contraddistinto dalla sigla <AIC.PR.re2> si propone l'unificazione di tale sigla.
- Relativamente sottozona denominata <F2.se.PR> Parco Archeologico di Semifonte, indicata in legenda, non rilevando una corrispondente norma, si propone di eliminare tale sigla in allineamento con quanto indicato dall'articolo 83 (Sottozona E1.pc Sistema della Collina Intermedia e Subsistema delle Pendici Collinari) comma 15, il quale recita:

“Nella sottozona E1.pc è individuato l'Ambito Particolare del Parco Archeologico di Semifonte, ove, in relazione alle caratteristiche di paesaggio e storico archeologiche, sono consentite le attività agricole ed integrative di quelle agricole. Sono vietate opere di lavorazione profonda dei suoli, alterazioni morfologiche, introduzione di essenze naturalizzate, piscine, precari stagionali, manufatti” per attività ortive di autoconsumo. Tutti gli interventi ammessi sono soggetti a preventivo parere della competente Soprintendenza.”

Tavola <2>

- Si propone la revisione della fascia di rispetto di 150 metri (ex Galasso) del fiume Elsa, provvedendo a scontornare le zone A, B e le parti delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 02.04.1968, n° 1444 (vedasi in particolare le aree urbane e le aree produttive poste in fregio al fiume Elsa), si riscontra inoltre che la fascia di rispetto apposta lungo l'Elsa, al confine con il comune di Barberino Val d'Elsa non segue il corso del fiume e se ne chiede pertanto la correzione;
- Si propone di riportare in cartografia i perimetri delle “Altre aree a protezione paesistica” presenti nella tavola PR4.1 del P.S. con il termine “aree aventi preminente valore paesaggistico”
- si propone di riportare in cartografia le fasce di rispetto previste per gli elettrodotti - linee elettriche AT presenti sul territorio comunale secondo le indicazioni della società Terna (vedi nota della soc. Terna del 20/07/2009);
- si ritiene necessario verificare i perimetri dei diversi vincoli riscontrando che in alcuni casi (vedasi per esempio artt. 11 e 12 del P.T.C.P., si sovrappongono al retino grigio dei centri urbani dove sono previste le espansioni, i completamenti o gli atterraggi disposti dal vigente Piano Strutturale.

Tale verifica dovrà essere estesa anche al territorio aperto in relazione alla localizzazione delle “nuove strutture” ricettive e agli ampliamenti previsti per le strutture esistenti.

Ai fini di una corretta lettura della tavola si propone di contornare con un margine le diverse campiture utilizzate in cartografia (vedasi in particolare il perimetro dell'ambito a protezione paesistica).

Osservazione di carattere generale sulla cartografia scala 1:2000

- Si ritiene necessario redigere una specifica cartografia tematica relativa agli immobili di valore al fine di semplificare la lettura degli elaborati stesi;
- Si ritiene necessaria una ricognizione degli elaborati al fine di verificare che le diverse aree del territorio comunale siano contraddistinte da un unico elemento grafico (perimetrazione, sigla o campitura) provvedendo a rimuovere le possibili interferenze;
- Si propone la revisione della sigla <AIC.PR.me> riportata in legenda e nell'ambito, rilevando nell'articolo 95 della normativa la sigla <AIC.PR.re>.

Tavola <3.1>

- Si propone di inserire un corridoio infrastrutturale relativo al tracciato della nuova SRT 429 da Certaldo a Castelfiorentino – secondo le indicazioni della pre-conferenza dei servizi tenutasi ad Empoli presso il Circondario Empolese Valdelsa in data 25/06/2009;
- Si propone l'inserimento di ambiti che consentano il recupero e la gestione del patrimonio edilizio esistente relativamente agli immobili presenti nell'area <VR> rappresentati nell'estratto planimetrico di seguito allegato;

Tavola <3.2>

- Si propone la revisione delle campiture apposte sull'area del "Parco di Canonica" (si rileva su tale ambito la sovrapposizione di due campiture, quella dell'ambito <E1.pc> e quella dell'ambito <F2.c>);
- Si propone l'ampliamento della sottozona <B1> posta tra via Felice Cavallotti e via Roberto Ruffilli, e della sottozona <B2> posta in fregio a via Decamerone (aree rappresentate nell'estratto planimetrico di seguito allegato).

Tavola <3.3>

- Si propone l'ampliamento del perimetro della sottozona <RU.5> facendolo coincidere con il perimetro della sottozona <D0> della variante al P.R.G. delle attività di impresa (vedi estratto planimetrico allegato);
- Si propone di modificare la sigla delle due aree a verde poste in fregio alla nuova viabilità di progetto (da <VT.up> e <VP>) in <VS.PR> (vedi estratto planimetrico allegato).

Tavola <3.6>

- Si ritiene necessaria l'assegnazione della sigla dell'area a verde, posta al Fiano, tra l'ambito <VP.PR> l'ambito <B2> (vedi estratto planimetrico allegato).

Osservazione alle schede progetto

- Si propone di indicare le altezze massime assensibili relativamente alle nuove costruzioni previste nell'ambito denominato <C.Urb.1.1> dell'U.T.O.E. 13 di Faille;
- Visto quanto disposto dal comma 5° dell'articolo 35, si propone l'integrazione delle schede progetto allegate al R.U., prescrivendo limiti di altezza diversificati a seconda dei diversi contesti urbani di riferimento e l'eventuale indicazione delle tipologie edilizie prescritte;
- Preso atto che le immagini della scheda progetto, relativa all'ambito a destinazione produttiva denominato <D3.1> dell'U.T.O.E. 14 di Montebello, sono riprodotte fuori scala, si propone di allegarne una versione in scala 1:2000 o di apporvi una "scale-bar" che consenta di effettuare puntuali misurazioni.

Allegati alle osservazioni

1. Nota della società TERNA pervenuta a questa amministrazione in data 20/07/2009, relativa alle fasce di rispetto previste per gli elettrodotti - linee elettriche AT presenti sul territorio comunale;
2. Nota trasmessa dalla SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI DELLA TOSCANA – FIRENZE, relativa agli elenchi dei siti archeologici presenti sul territorio comunale;
3. Planimetrie raffiguranti le modifiche grafiche prima citate.



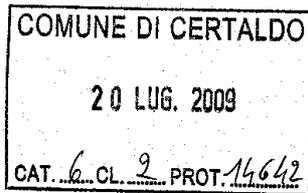
Direzione
Mantenimento
Impianti

Area Operativa Trasmissione di Firenze
Lungano C. Cocomo, 54
50100 Firenze - Italia
Tel. +39 055 213111

Questo documento contiene informazioni di proprietà di Terna S.p.A. e deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione senza l'esplicito consenso di Terna S.p.A.

RACCOMANDATA A.R.

TEAOTFI/P20090503039 - 14/07/2009



Spett.le Comune di Certaldo
Settore Programmazione
Pianificazione Governo del Territorio
Ufficio Urbanistica
c.a. geom. Mariarosa Cantini
Via XX Settembre, 18
50052 Certaldo (FI)

OGGETTO: Linee elettriche AT presenti sul territorio Comunale.
Definizione della Distanza di prima approssimazione (Dpa) ai sensi del DM
29.05.2008.

In relazione alle Vostre n.3942 del 27 febbraio 2008 e n. 12288 del 11 giugno 2009, riferite alla determinazione della Distanza di prima approssimazione (Dpa) degli elettrodotti, di nostra proprietà, presenti sul territorio del Vostro Comune, come riportato nell'elaborato allegato di cui Vi restituiamo una copia vistata per presa visione, Vi comuniciamo quanto segue.

Secondo la metodologia di calcolo approvata con il Decreto del Ministero dell'Ambiente e delle Tutelle del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008) e relativi allegati, ai fini di una futura edificazione in prossimità di elettrodotti di nostra proprietà, Vi comuniciamo la Dpa imperturbata relativa alle nostre linee elettriche come da Voi richiesto.

Nella tabella seguente sono riportati per ogni linea il livello di tensione nominale, la denominazione, il numero, il tipo di sostegno e le Dpa destra e sinistra misurate dall'asse di simmetria dell'elettrodotto.



Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo palificazione	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	Bargino + Certaldo	484	Troncopiramidale	18	17
220	Tavarnuzze P.3 + Larderello P.288bis	272	Troncopiramidale	25	23.5
380	Poggio a Caiano + Pian della Speranza	321	Delta	55	55
380	Poggio a Caiano + Suvereto	357	Delta	55	55

Nota: la posizione dx o sx è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni

Precisiamo che le **Dpa** indicate in tabella sono state da noi calcolate secondo quanto previsto dall'art. 5.1.3 dell'Allegato al Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" (in S.O. alla G.U. serie generale n. 160 del 05/07/2008), che consente di ottenere il valore più cautelativo sull'intera Linea o Tronco di linea considerando il tracciato rettilineo e indisturbato.

Evidenziamo, infatti che in presenza dei "Casi complessi" contemplati dall'art. 5.1.4 del medesimo Decreto (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti) è necessario introdurre altre distanze e altri criteri che possano descrivere correttamente ed in modo semplice l'Area di Prima Approssimazione (Apa), all'esterno della quale è perseguito l'obiettivo di qualità di 3 μ T (fissato dal D.P.C.M. 08/07/2003).

Pertanto, qualora per situazioni specifiche o per la definizione di piani urbanistici, si presenti la necessità di stabilire la fascia di rispetto in corrispondenza dei "Casi complessi" di cui sopra e solo in questi casi, Terna S.p.A. comunicherà le **Apa** relative a fronte di puntuale richiesta del Comune.

Facciamo inoltre presente che qualsiasi responsabilità, derivante dall'inosservanza di norme e prescrizioni, non potrà che ricadere sul titolare dell'intervento nonché su chi ha rilasciato l'autorizzazione/concessione, nei confronti dei quali ci riserviamo di rivalerci qualora siano create condizioni tali da comportare futuri interventi di risanamento, dovuti all'interferenza con gli elettrodotti.

Lo scrivente ufficio, Gruppo Operativo di Calenzano via Vittorio Emanuele, 2 - 50041 Calenzano (FI) - geom. Stefano Faini tel. 055.521.4711, è a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti.



Direzione
Manutenzione
Impianti

Area Operativa Trasmissione di Energia
Lungarno Cristoforo Colombo, 54 - 50136 FIRENZE
Tel. 055 2300111 - Fax 055 2300112
E-mail: area.operativa@terna.it

Eventuali comunicazioni scritte dovranno essere indirizzate:

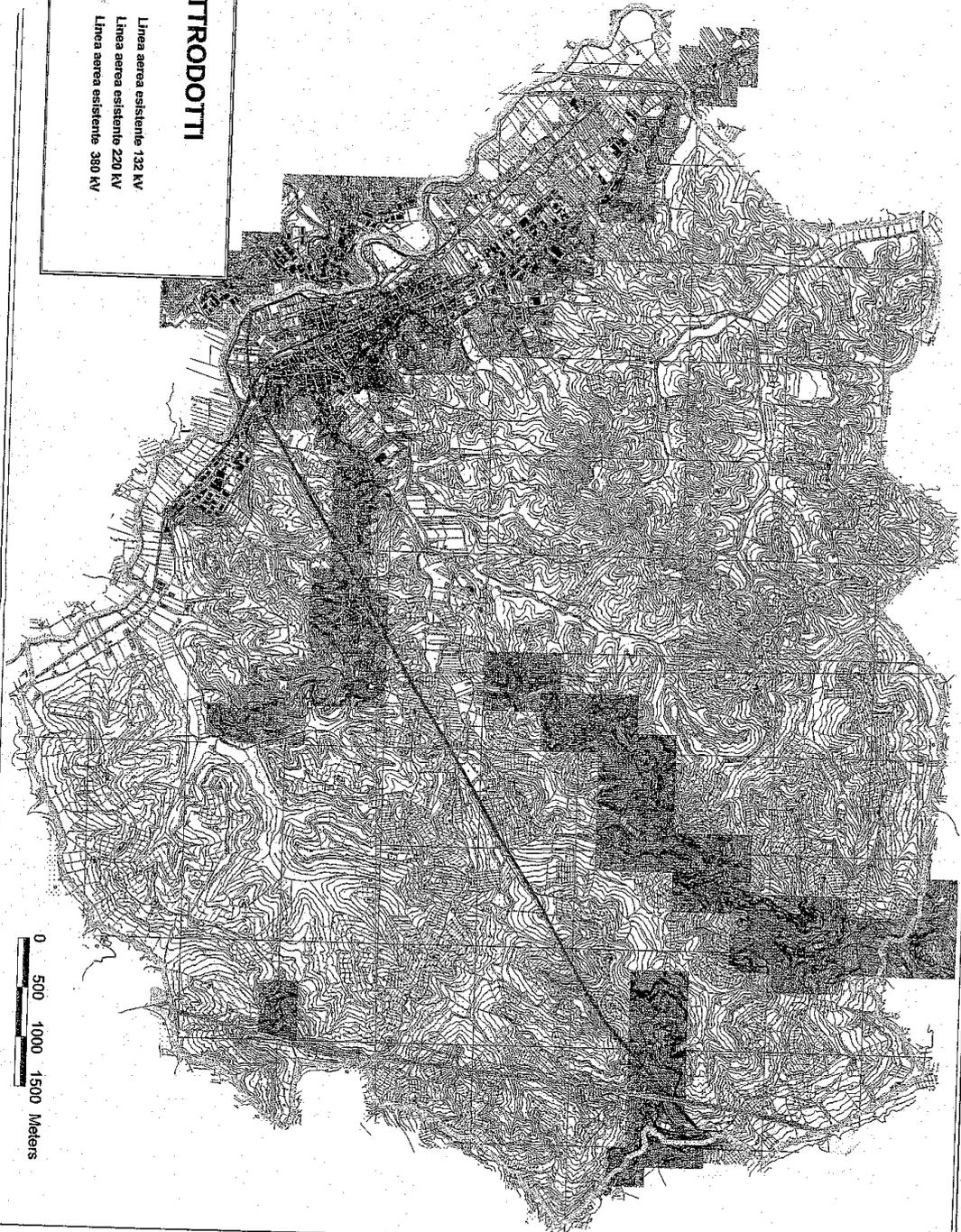
TERNA S.p.A. - Area Operativa Trasmissione/Unità Linee di Firenze, Lungarno Cristoforo Colombo, 54 - 50136 FIRENZE.

Vi segnaliamo che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati rispettivamente alla tensione 380.000 Volt, di 220.000 Volt e di 132.000 Volt e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del Dlgs n°81 del 09.04.2008) ed alle norme CEI EN 50110 e CEI 11-27, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, costituisce pericolo mortale.

Distinti saluti

Unità Linee
Il Responsabile
(C. Morandini)

GOLCA - SF/mc



ELETTRODOTTI

Linea aerea esistente 132 KV
 Linea aerea esistente 220 KV
 Linea aerea esistente 380 KV

0 500 1000 1500 Meters

COMUNE DI CERTALDO Provincia di **Firenze**

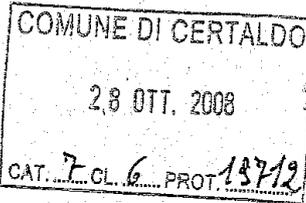
AREA OPERATIVA TRASMISSIONE
 FIRENZE - LIVORNO LINEE
 GRUPPO OPERATIVO CALENZANO
 CALENZANO, 14/1/09
 PER PRESA *[Signature]*



Ministero
per i Beni e le Attività
Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI
DELLA TOSCANA - FIRENZE

Prot. N. 18583 Allegati 1
34.13.10/19.2



22 OTT. 2008

Al Sindaco del
Comune di Certaldo
Dott. Andrea Campinoti

50052 Certaldo (FI)

Piazza Boccaccio n.13
50052 Certaldo (Firenze)

Risposta al Foglio del
Div. Sez. N.º

OGGETTO : Certaldo (FI) : tutela archeologica - Invio elenchi siti archeologici.

Spett.le Sindaco,

Nell'ottica di una proficua collaborazione tra questa Soprintendenza e l'Amministrazione Comunale nella tutela archeologica del territorio di Certaldo, che, grazie a ritrovamenti e scavi in anni passati e recenti, ha evidenziato il proprio ruolo nella storia delle civiltà etrusca e romana, si invia in allegato un elenco dei siti archeologici del Comune, realizzato a cura di questa Soprintendenza su richiesta della Regione Toscana ai fini del PIT, i cui dati, di proprietà di questa Soprintendenza, potranno essere utilizzati esclusivamente allo scopo della tutela archeologica e non potranno essere pubblicati senza autorizzazione.

L'elenco allegato, che comprende siti inquadrabili dalla preistoria all'alto medioevo, lasciando al di fuori, per motivi di competenza, i ritrovamenti e gli edifici di epoche successive, ha il fine ultimo di tutelare i luoghi dove raccolte di superficie e scavi o fonti archivistiche hanno attestato la presenza di materiali o strutture di interesse archeologico, anche se nessuno di tali siti è, attualmente, soggetto a vincolo archeologico.

Per i siti con località precisata siamo a richiedere all'Amministrazione Comunale che essi vengano segnalati in occasione di una eventuale revisione del Regolamento Urbanistico e/o Piano Strutturale Comunale, e che, di conseguenza, i progetti che prevedano movimentazioni di terreno (realizzazione di parcheggi interrati, vani sotterranei, ristrutturazioni con escavazioni, messa a coltura di nuove piantagioni ecc.) nelle zone indiziate archeologicamente, vengano visionati da questa Soprintendenza.

In tale ottica, nell'immediato, saremmo interessati a visionare il progetto di lavori sul Palazzo Pretorio, limitatamente agli interventi che interessino il sottosuolo.



Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
Via della Pergola, 65 - 50121 Firenze - tel. 05523575 - fax 055242213
Email: soprintendenza@sbat.it

Al fine di realizzare un valido strumento di tutela, sarebbe, inoltre, auspicabile la realizzazione di una Carta archeologica del Comune di Certaldo da allegare alla normativa comunale.

Potrebbe ipotizzarsi una Carta archeologica unica per i Comuni di Certaldo, Gambassi Terme, Castelfiorentino e Montaione, collegati tra loro anche culturalmente fino dall'antichità.

A tale riguardo sono già stati presi contatti dal funzionario di zona, dott.ssa Lorella Alderighi, con il Sindaco di Montaione, dott.ssa Paola Rossetti, come referente per l'Urbanistica per i Comuni del Circondario Empolese Valdelsa, per una consultazione collegiale con le amministrazioni comunali sopra ricordate in data da concordarsi.

Distinti saluti,

LA

IL SOPRINTENDENTE
dott.ssa Fulvia Lo Schiavo
ARCHEOLGO DI FIRENZE
COORDINATORE
(Dott.ssa Giuseppina Carlotto Cianferoni)
Fulvia Lo Schiavo



Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
Via della Pergola, 65 - 50121 Firenze - tel. 05523575 - fax 055242213
Email: soprintendenza@sbat.it

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
Firenze

Comune di Certaldo (FI): elenco siti archeologici aggiornato ad aprile 2008.

Il funzionario archeologo

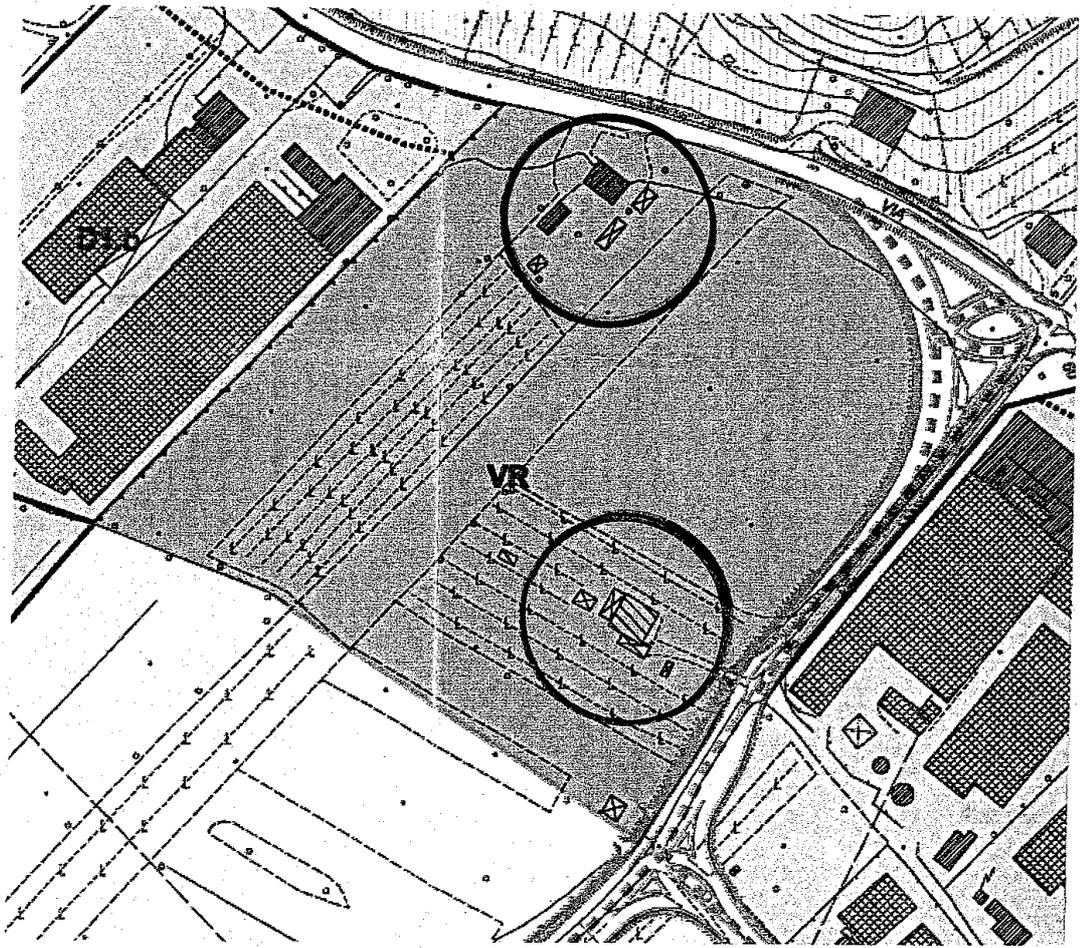
dott.ssa Lorella Alderighi



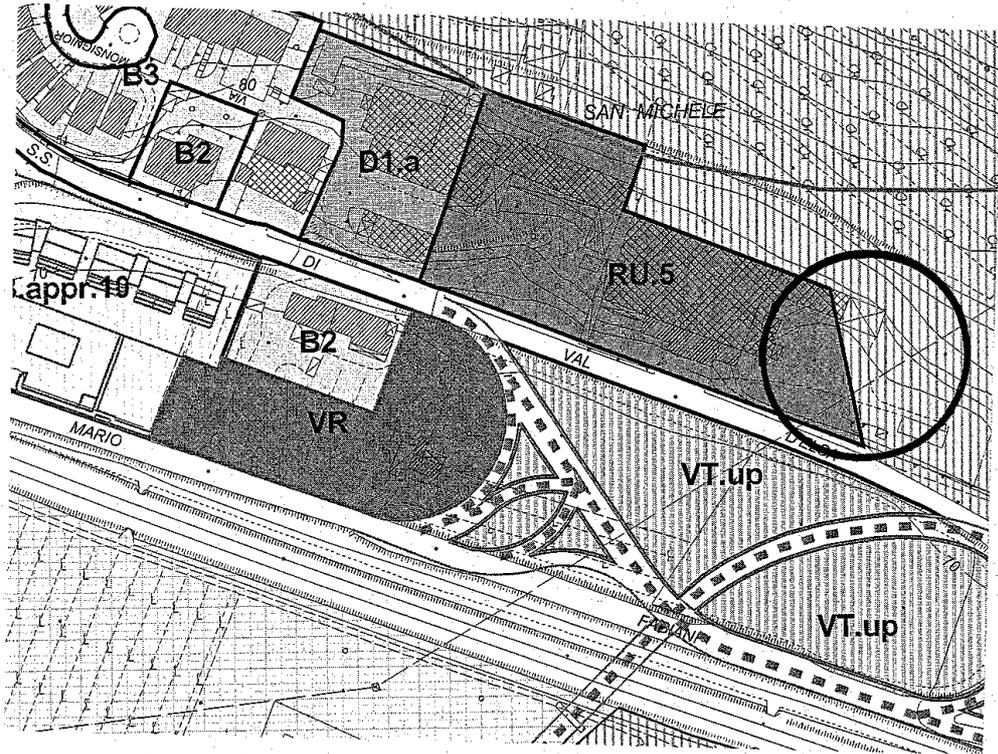
N. sito	Comune	Località/ Toponimo	Descrizione area	Cronologia
001	Certaldo	Santa Maria Novellá	Nel 1964 segnalata una presunta camera tombale ritenuta "di origine etrusca e già manomessa".	non determinabile
002	Certaldo	Fiano	Nel 1966, durante due scavi eseguiti per lavori in due abitazioni, sono stati scoperti due "locali sotterranei". Non ci sono altre notizie in merito.	non determinabile
003	Certaldo	San Gior solé	Nel 1973 individuata una piccola area di frammenti fittili sporadici, tra cui ceramica a vernice nera e medievale.	età ellenistica; età medievale
004	Certaldo	Pogni di Sotto	Nel 1962 recuperati in una casa privata a Marcialla due urne (di cui una frammentaria) e due coperchi a recubente, in alabastro, rinvenute "abbassando il livello d'una stalla" presso la casa colonica di Pogni. Probabile presenza di una tomba o necropoli. Urne a Certaldo, Palazzo Pretorio.	fine III – metà I sec. a.C.
005	Certaldo	Pogni	Rinvenute, in epoca non precisata, tre urne in alabastro (due al Musée du Louvre e una a Firenze, Casa Buonarroti). Non è conosciuto il luogo esatto del rinvenimento. Probabile presenza di una tomba o necropoli.	metà II sec. a.C.
006	Certaldo	Torre di Pogni	Frequentazione etrusca, indiziata dalla notizia del rinvenimento, nel 1733, di un'anfora iscritta "inter rudera Castrì Pognae", attualmente dispersa. Successivamente castrum medievale (attestato nel XII sec.).	età etrusca; età medievale
007	Certaldo	La Valle	Rinvenuta nel 1970 un'area di frammenti fittili sporadici, tra cui "impasti e ceramiche acrome; bucheri neri e grigi; ceramica ellenistica a vernice nera" e un "frammento attico a vernice nera o figure rosse".	VI-V sec a.C. – età ellenistica
008	Certaldo	Bagnano	Segnalata nel 1979 una presunta tomba a camera "già saccheggiate precedentemente". Rinvenuti all'interno "frammenti di ceramica acroma e policroma dal XIII al XVIII sec." e una spada bronzea "databile all'incirca al XIV-XV sec.". La segnalazione non è stata ancora verificata.	non determinabile
009	Certaldo	Poggio del Boccaccio	Scavo 1973. Individuato piccolo pozzo circolare, del diametro di m 1,20 circa, profondo quasi 2 m, interpretato come deposito di derrate.	seconda metà VI – VII sec. d.C.
010	Certaldo	Poggio del Boccaccio	Scavi 1893 e 1973. Individuata una tomba a camera a pianta probabilmente circolare o ellissoidale, con sepolture ad incinerazione.	metà III sec. a.C.
011	Certaldo	Santa Maria a Bagnano – Petrognano	Rinvenimento occasionale nel 1902 di forme aperte di sigillata tardo-italica, molte con bolli <i>in planta pedis</i> e di una lucerna monolite con bollo AGILIS F. Materiali forse pertinenti a uno scarico o a tombe a incinerazione, data la presenza di una "coppa ripiena di avanzi di ossa combuste". S. Appiano, Antiquarium (in parte).	primo quarto II sec. d.C.
012	Certaldo	non precisata	Rinvenimento in epoca non precisata di un'area di dispersione di frammenti di "ceramica aretina". La bibliografia non riporta la collocazione del materiale.	età romana
013	Certaldo	non precisata	Rinvenuta fortuitamente negli anni '60 una tomba a fossa di inumato, "rettangolare, con copertura a tegoloni". Materiali già in una collezione privata di Certaldo.	II sec. d.C.

N. sito	Comune	Località/ Toponimo	Descrizione area	Cronologia
			collezione privata di Certaldo.	
014	Certaldo	non precisata "nelle immediate vicinanze del paese". In realtà potrebbe trattarsi di un podere omonimo nel Comune di Radicondoli	Scavata nel 1881 una tomba a fossa; del corredo unico oggetto conservato è un pettorale ellissoidale in lamina bronzea. Già a Siena, Museo Archeologico.	villanoviano recente (fine VIII sec. a.C.)
015	Certaldo	non precisata	Rinvenuta fortuitamente negli anni '60 una tomba a fossa "scavata nella terra, con fodera laterale di pietre a coltello e fondo a ciottoli fluviali", a inumazione. Materiali già in una collezione privata di Certaldo.	ultimo quarto VII sec. a.C.
016	Certaldo	Certaldo Basso	Rinvenute negli anni '60, durante i lavori di sterro per la costruzione delle nuove Scuole Medie, due anfore vinarie. Certaldo, Palazzo Pretorio.	I sec. d.C.
017	Certaldo	Poggio alle Fate	Rinvenuto nel 1927 un "granarium sub terris", costituito da un corridoio a più celle con quattro pozzi ad orcio. Testimonianze di una frequentazione in epoca moderna. Unico reperto menzionato: calco di medaglia del XVI sec.	età ellenistica o romana (?)
018	Certaldo	Poggio alle Fate	In epoca non precisata, notizia del rinvenimento di un tumulo etrusco. Rinvenuti in questa località anche materiali sporadici (tipologia non specificata) e diverse tegole bollate (CIL XI, 222).	età etrusca (?); età romana
019	Certaldo	La Zuffola	Rinvenuti nel 1971 tomba a fossa o a pozzetto, costruita con lastre di alberese.	VII sec. a.C.
020	Certaldo	San Donnino, Avanella	Rinvenuti fortuitamente nel 1903 scheletri umani "calcinati", datati al XIII sec. per la presenza di una moneta; inoltre segnalata la presenza di "muretti fatti a pietre rozze e mattoni", di un frammento di vetro e alcuni frammenti ceramici "che sembravano d'epoca romana".	non determinabile
021	Certaldo	Ponte di Ullignano, greto del fiume Elsa	Rinvenuta negli anni '90 la metà inferiore di un'anfora vinaria. In deposito presso un privato.	età romana

Si propone l'inserimento di ambiti che consentano il recupero e la gestione del patrimonio edilizio esistente relativamente agli immobili presenti nell'area <VR> rappresentati nella planimetria.



Si propone l'ampliamento del perimetro della sottozona <RU.5> facendolo coincidere con il perimetro della sottozona <D0> della variante al P.R.G. delle attività di impresa.



Si ritiene necessaria l'assegnazione della sigla dell'area a verde posta al Fiano tra l'ambito <VP.PR> e l'ambito <B2>

