



Art. 59 - utoe 5, Certaldo: centro storico - Poggio Boccaccio

- L'unità comprende due poggi di grande rilievo paesaggistico, su uno dei quali sorge l'incomparabile centro storico; di interesse paesaggistico anche la retrostante pianura dell'Agliena, dominata dalle vedute del centro storico.
Coincide in parte con un'area di protezione paesaggistica, individuata dal P.T.C.P. (art. 12).
- Si prescrivono azioni di protezione assoluta estese a tutto l'ambito dell'utoe, fatti salvi gli interventi di cui ai seguenti alinea:
 - sono ammesse azioni di trasformazione d'uso a fini residenziali di complessi esistenti e non utilizzati;
 - sono ammessi interventi di saturazione dei lotti interclusi con tipologia a villino nella zona di via del Bosco, entro la soglia dimensionale per la nuova edilizia residenziale di mc. 3.200;
 - si prescrivono azioni di riqualificazione dei prospetti tergalì degli edifici lungo via Roma, piazza Boccaccio, borgo Garibaldi e via Cavallotti.

Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

10. Utoe 4, Canonica; Utoe 5, Certaldo-centro storico-Poggio Boccaccio: delle utoe del sub-sistema delle pendici collinari, di cui all'art. 32, si considerano unitariamente, ai fini degli indirizzi gestionali, le due che sovrastano il settore centrale della struttura urbana lineare, costituenti l'ambito di grande valore identitario, storico e paesaggistico del territorio certaldese; sono ammesse le azioni di protezione e valorizzazione indicate negli articoli 58 e 59, lo sviluppo del parco della Canonica, l'utilizzo ricettivo-turistico del complesso della Canonica, con intervento di restauro, la tutela e la promozione culturale del centro storico e delle aree libere adiacenti; nel tratto finale di via del Bosco, in posizione defilata rispetto all'ambito, è ammessa una piccola saturazione insediativa residenziale, della dimensione di mc. 3.200, da realizzarsi con tipologia e morfologia compatibili con il contesto su limitata porzione di suolo urbanizzato.

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
6	DI VITA MARISA CALAMASSI FILIPPO CALAMASSI PAOLO	Con la presente osservazione, articolata su tre distinti punti, viene richiesto l'inserimento di un'area destinata alla creazione di un completamento urbano con edilizia conforme a quella esistente tanto per tipologia che per altezza.	NON ACCOLTA - rilevando che la giacitura del terreno sul quale è richiesta la collocazione dell'area di nuova edificazione è caratterizzata da una forte pendenza che si innalza repentinamente a poca distanza dal muro di confine con la via pubblica. L'intervento determinerebbe pertanto una consistente trasformazione morfologica. Si rileva inoltre l'assenza di ambiti che consentano la realizzazione di aree da destinare a standard urbanistici da cedere all'Amministrazione Comunale (conformemente a quanto disposto dal RU per tutte le aree denominate <Bcomp>)	NON ACCOLTA	NO
10	FORMICHELLI ANTONIO DI GIOIA ELVIRA	Con la presente osservazione viene richiesto l'inserimento di un'area destinata alla creazione di un completamento urbano con edilizia conforme a quella esistente tanto per tipologia che per altezza. Vengono inoltre formulati i seguenti quesiti: chi opera le scelte di natura urbanistica, con quale criterio vengono individuate le aree per l'edificazione e quali siano gli elementi ostativi all'individuazione di una nuova area edificabile sui terreni di proprietà degli osservanti.	PARZIALMENTE ACCOLTA - viene proposta l'individuazione di un'area di atterraggio <C.at> in quanto la capacità edificatoria che resta a disposizione per l'UTOE in esame non può consentire la creazione di un comparto urbano connesso alla realizzazione di un insieme di infrastrutture pubbliche. Ci preme inoltre sottolineare, visto quanto evidenziato nella narrativa dell'osservazione, che per le scelte di natura urbanistica l'Amministrazione Comunale si è avvalsa dell'ausilio della Commissione Consiliare di Garanzia e Controllo, oltre che del Professionista incaricato, e che le diverse proposte pervenute durante il periodo dell'avviso pubblico sono state esaminate secondo un principio di diretta concorrenza delle stesse, cercando di individuare all'interno del dimensionamento del Piano Strutturale, le aree di completamento o di espansione conformi ai dettami del Piano stesso.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
13	D'ANGELO ROBERTO CROCI ANNA	Con la presente osservazione viene richiesto l'inserimento di un'area destinata alla creazione di un completamento urbano con edilizia conforme a quella esistente tanto per tipologia che per altezza. Vengono inoltre formulati i seguenti quesiti: chi opera le scelte di natura urbanistica, con quale criterio vengono individuate le aree per l'edificazione e quali siano gli elementi ostativi all'individuazione di una nuova area edificabile sui terreni di proprietà degli osservanti.	PARZIALMENTE ACCOLTA - viene proposta l'individuazione di un'area di atterraggio <C.at> in quanto la capacità edificatoria che resta a disposizione per l'UTOE in esame non può consentire la creazione di un comparto urbano connesso alla realizzazione di un insieme di infrastrutture pubbliche. Ci preme inoltre sottolineare, visto quanto evidenziato nella narrativa dell'osservazione, che per le scelte di natura urbanistica l'Amministrazione Comunale si è avvalsa dell'ausilio della Commissione Consiliare di Garanzia e Controllo, oltre che del Professionista incaricato, e che le diverse proposte pervenute durante il periodo dell'avviso pubblico sono state esaminate secondo un principio di diretta concorrenza delle stesse, cercando di individuare all'interno del dimensionamento del Piano Strutturale, le aree di completamento o di espansione conformi ai dettami del Piano stesso.	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI

18	CAMPITOTI GIANLUCA - BINDER BENITO - BERNAZZI LIDIA - CAMPITOTI LORENZO - CAMPITOTI VALDEMARO - BINDER MARUSCA - DONZELLI RICARDO - BAGNOLI FRANCA - DONZELLI FRANCESCO - DONZELLI METTEO	<p>Con la presente osservazione viene manifestata la totale indisponibilità alla cessione della strada privata inserita nella scheda progetto dell'ambito <Bcomp.1> per la creazione di un collegamento fra Via del Torrione (strada senza sfondo) e l'ultimo tratto di Via del Bosco (anch'esso senza sfondo). - L'osservazione è articolata su 5 punti.</p> <p><u>Punto 1 - Punto 2</u> ai primi due punti dell'osservazione vengono descritte le caratteristiche della viabilità privata, di accesso ai complessi immobiliari di proprietà degli osservanti, provvedendo ad evidenziare che la sua esigua larghezza e la forte pendenza del tratto di raccordo con la via del bosco mal si conciliano con le caratteristiche dei nuovi impianti viabilistici pubblici;</p> <p><u>Punto 3</u> - Si evidenzia che l'area oggetto di espansione è posta ad una quota di molto inferiore rispetto alla viabilità privata e, valutato quanto descritto dalla scheda progetto si riscontra che qualora la quota d'imposta dei nuovi fabbricati dovesse collimare con il piano della viabilità esistente dovranno essere realizzate consistenti trasformazioni morfologiche e rilevanti interventi di contenimento del terreno che potranno determinare la perdita dei valori visuali e igienico sanitari degli edifici esistenti lungo via del bosco</p> <p><u>Punto 4 - Punto 5</u> - con l'attuazione della scheda progetto la viabilità di accesso agli edifici esistenti diverrebbe di fatto pubblica venendo meno pertanto il presidio delle aree private tutelate all'atto odierno dalla presenza di una cancellata posta in fregio a via del bosco.</p> <p>Su tale area sono inoltre presenti manufatti ed essenze vegetazionali che a seguito dell'attuazione della scheda progetto verranno necessariamente soppressi.</p>	ACCOLTA – viene proposto il ridisegno della scheda progetto relativa all'ambito denominato <Bcomp.1>, visto quanto disposto dal 6° comma dell'articolo 99 del Piano Strutturale relativamente alle caratteristiche delle "strade di servizio interne agli insediamenti" e valutate le esigue dimensioni della strada di progetto prevista dalla scheda progetto adottata.	ACCOLTA	SI
24	BANDINI ROMANO	Proposta di variazione di ambito da <B1> a <B2>	NON ACCOLTA - in quanto l'isolato in questione rispecchia le caratteristiche descritte all'art. 39 del NTA del R.U. che definisce l'ambito <B1> quale ambito ad "edificazione compatta a filo strada". - Tale ambito comprende i tessuti urbani della prima espansione, caratterizzati da edificazione compatta e lotti ormai saturi su quali insistono prevalentemente di edifici plurifamiliari. - Si evidenzia che il rapporto fra edificato e strada non è l'unico elemento caratterizzante di tale ambito. <p>Con l'accoglimento di osservazioni di carattere normativo si è provveduto ad implementare gli elementi caratterizzanti ogni ambito al fine di rafforzare il connubio tra la rappresentazione grafica e l'apparato normativo.</p>	NON ACCOLTA	NO
27	FONTANELLI IVANA	Proposta di inserimento di ambito di completamento urbano previa assegnazione di capacità edificatoria oltre gli ultimi due edifici residenziali di recente costruzione posti al margine della scheda progetto denominata <B comp.1>	NON ACCOLTA - in quanto l'area in esame interferisce con il sistema delle visuali della dorsale del parco di Canonica verso l'ambito di pregio paesistico del borgo di Certaldo alto.	NON ACCOLTA	NO
85	LEPRI SILVIA VOLTERRANI MARCO	L'osservazione si riferisce alle modalità gestionali dell'area da destinare ad accesso al parco delle pendici di Certaldo alto dalla costa degli Alberti	Riferendosi esclusivamente alle modalità gestionali del percorso pedonale di progetto necessario per accesso al parco delle pendici di Certaldo alto dalla costa degli Alberti si ritiene l'osservazione NON PERTINENTE	NON PERTINENTE	NO

123	GELLI AGOSTINO GELLI CESARE	<p>La presente osservazione riguarda l'area individuata con la sigla RU.28 descritta nella relativa scheda progetto. - L'osservante chiede:</p> <p><u>Punto 1)</u> l'eliminazione dei contenuti non modificabili della scheda ivi compresa l'eliminazione degli alloggi residenziali sociali</p> <p><u>Punto 2)</u> l'aumento della SUL di progetto prevista nell'area di intervento fino al raggiungimento di mq 1600</p> <p><u>Punto 3)</u> l'aumento del n° dei piani fuori terra di una degli immobili previsti dalla scheda progetto.</p>	<p><u>Punto 1)</u> NON ACCOLTA - sia in relazione al tema della rimozione degli obiettivi della scheda progetto (la cui eliminazione determinerebbe l'abbandono delle ipotesi dettate dal piano del pubblico in relazione all'accessibilità dell'area a parcheggio pubblico) sia in relazione al tema dell'edilizia sociale in quanto con il R.U. sono stato indicati dei criteri di distribuzione delle quote di edilizia sociale equamente ripartiti rispetto alla dimensione degli interventi di espansione o trasformazione da esso previsti</p> <p><u>Punto 2)</u> NON ACCOLTA - in quanto la SUL indicata dalla scheda del RU coincide di norma con la SUL esistente nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica, qualora in fase attuativa venisse riscontrata una SUL legittima maggiore, rispetto a quanto indicato nella scheda progetto, sono ammesse attività di 'decollo' di detta quantità verso gli ambiti di 'atterraggio' individuati dal RU.</p> <p><u>Punto 3)</u> NON ACCOLTA - in quanto, trattandosi di un intervento ricadente in ambito classificato di valore paesaggistico di cui al codice dei beni ambientali, viene ritenuto necessario provvedere ad una degradazione del sistema delle altezze man mano che l'edificazione si allontana degli ambiti edificati esistenti tendendo pertanto a limitare la sua percezione dal contesto ambientale circostante.</p>	NON ACCOLTA	NO
124	LANDI ROSSANA BARNINI GIOVANNA BARNINI ANTONELLA BARNINI MARA MACCIANTI MORENA	<p>La presente osservazione riguarda l'area individuata con la sigla RU.4.de descritta nella relativa scheda progetto. Viene proposto il recupero in loco della volumetria esistente posta sul tratto terminale di Via del ponte vecchio (completa volumetria o parte di essa) al fine di provvedere alla creazione di una civile abitazione</p>	<p>NON ACCOLTA - in quanto si ritiene indispensabile non incrementare il carico urbanistico della viabilità pubblica senza sfondo, provvedendo inoltre a creare un adeguato sistema di spazi per la sosta dei veicoli.</p> <p>Visto che il manufatto esistente insiste sull'argine del torrente Agliena, si rileva che sull'ambito in esame sono presenti salvaguardie di natura idraulica dettate dall'articolo 36 della disciplina del P.I.T. che potrebbero di fatto limitare l'attuazione degli interventi descritti nell'osservazione.</p>	NON ACCOLTA	NO

Viene proposta una sostanziale revisione della scheda progetto relativa alla sottozona denominata <RU.1.de>, l'osservazione è articolata su 2 punti:	PARZIALMENTE ACCOLTA - si propone il ridisegno della scheda progetto relativa all'ambito denominato <RU.1.de>
punto -1 viene rilevato un contrasto tra la scheda progetto del R.U. adottato e la proposta presentata nella fase dell'avviso pubblico in particolare viene proposta, anche al fine di agevolare la realizzazione del prolungamento di via Ugo Foscolo verso via Beatrice, di prevedere una nuova area di atterraggio <C.at>.	punto -1 si propone il parziale accoglimento del primo punto dell'osservazione provvedendo ad includere tra le aree destinate alla ricollocazione delle SUL esistenti anche i terreni indicati nell'osservazione, trattandosi però di aree che attualmente non si attestano al sistema delle infrastrutture esistenti si ritiene che non sia possibile classificarle come autonomi ambiti di atterraggio <C.at>.
punto -2 relativamente alle soluzioni progettuali a scala edilizia previste dalla scheda progetto del RU, viene proposta una sostanziale revisione di quanto disposto al fine di ridurre l'altezza dei corpi di fabbrica, uniformare le tipologie edilizie di progetto con quelle presenti nell'area in esame, prevedere un miglioramento del sistema della viabilità interna alle aree ed una razionalizzazione del sistema dei parcheggi, prevedendo inoltre la creazione di un collegamento carrabile e pedonale verso la casa di riposo "E. Giglioli" Si prende atto che una eventuale riduzione delle altezze delle costruzioni da realizzare in loco, oltre a determinare un miglioramento complessivo del nuovo impianto residenziale in un contesto di notevole pregio paesistico, potrà determinare una riduzione delle SUL ivi realizzabile. Sempre nel presente punto viene richiesta l'integrazione della normativa di R.U. al fine di chiarire la possibilità di delocalizzare la SUL eccedente al parametro indicato dalle schede progetto, certificabile con il rilievo allegato alla proposta di piano attuativo. Relativamente alla SUL indicata dalle schede progetto si propone di esplicitare che il dato indicato dalle stesse rappresenti la quantità sostenibile massima di aree edificabile per l'ambito in esame, e che sono ammessi interventi che prevedono il recupero in loco di quantità di SUL inferiori alla soglia massima dettata dalla scheda progetto, avvalendosi della possibile delocalizzazione della SUL verso gli ambiti di atterraggio <C.at>.	punto -2 si propone il parziale accoglimento del secondo punto dell'osservazione provvedendo alla riorganizzazione della scheda progetto, si rileva però, che valutate le caratteristiche orografiche delle aree in esame, in fase di progettazione esecutiva dovrà essere approfondito il tema relativo agli accessi carrabili verso il complesso della Casa di Riposo al fine di evitare consistenti interventi di trasformazione morfologica che potrebbero incidere negativamente sulla stabilità dei versanti del poggio del Boccaccio.
Successivamente ai punti 1 e 2 definiti osservazione e motivazione si trova un paragrafo articolato su quattro lettere, tale paragrafo è denominato "Proposte".	si propone il parziale accoglimento del primo punto dell'osservazione provvedendo ad includere tra le aree destinate alla ricollocazione delle SUL esistenti anche i terreni indicati nell'osservazione, trattandosi però di aree che attualmente non si attestano al sistema delle infrastrutture esistenti si ritiene che non sia possibile classificarle come autonomi ambiti di atterraggio <C.at>.
Punto <a> revisione del RU previo recepimento della proposta "originaria" presentata in occasione dell'avviso pubblico relativamente alla creazione di aree di atterraggio prossime al prolungamento della via Ugo Foscolo di progetto;	osservazione non accolta, senza la realizzazione del prolungamento di via Foscolo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica dell'ambito in esame, venendo meno la nuova viabilità di accesso, il comparto risulterebbe sprovvisto della necessaria infrastrutturazione atta a gestire comparti urbani residenziali, anche nel caso di particolari condizioni di emergenza che potrebbero verificarsi
Punto in subordine, qualora non venisse accolta l'osservazione di cui al punto <a> si propone di eliminare l'obbligo alla realizzazione al prolungamento della via Ugo Foscolo di progetto;	osservazione non accolta, è già operante tale possibilità.
Punto <c> si propone di inserire nella normativa la possibilità di modificare il contenuto della scheda progetto;	osservazione accolta, si propone di trasformare l'ambito in esame in sottozona <R.U.n> per il quale il disposto normativo di riferimento è l'articolo 86 anziché l'articolo 87.
Punto <d> revisione dell'articolo 87 della normativa provvedendo ad esplicitare che il dato indicato dalle schede progetto, rappresenti la quantità sostenibile massima di aree edificabile per l'ambito in esame, e che sono ammessi interventi che prevedono il recupero in loco di quantità di SUL inferiori alla soglia massima dettata dalla scheda progetto, avvalendosi della possibile delocalizzazione della SUL verso gli ambiti di atterraggio <C.at>.	



OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	NECESSITA' DI RIADOZIONE
6	DI VITA MARISA - CALAMASSI FILIPPO - CALAMASSI PAOLO	NON ACCOLTA	NO
10	FORMICHELLI ANTONIO - DI GIOIA ELVIRA	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
13	D'ANGELO ROBERTO - CROCI ANNA	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI
18	CAMPITOTI GIANLUCA - BINDI BENITO - BERNAZZI LIDIA - CAMPITOTI LORENZO - CAMPITOTI VALDEMARO - BINDI MARUSCA - DONZELLI RICARDO - BAGNOLI FRANCA - DONZELLI FRANCESCO - DONZELLI METTEO	ACCOLTA	SI
24	BANDINI ROMANO	NON ACCOLTA	NO
27	FONTANELLI IVANA	NON ACCOLTA	NO
85	LEPRI SILVIA VOLTERRANI MARCO	NON PERTINENTE	NO
123	GELLI AGOSTINO - GELLI CESARE	NON ACCOLTA	NO
124	LANDI ROSSANA - BARNINI GIOVANNA - BARNINI ANTONELLA - BARNINI MARA - MACCIANTI MORENA	NON ACCOLTA	NO
137	ADEMARO RASPOLLINI Presidente pro-tempore e legale rappresentante della associazione civile della CASA DEL POPOLO	PARZIALMENTE ACCOLTA	SI

UTOE 5

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
6	DI VITA MARISA - CALAMASSI FILIPPO - CALAMASSI PAOLO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
10	FORMICHELLI ANTONIO - DI GIOIA ELVIRA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
13	D'ANGELO ROBERTO - CROCI ANNA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
18	CAMPITOTI GIANLUCA - BINDI BENITO - BERNAZZI LIDIA - CAMPITOTI LORENZO - CAMPITOTI VALDEMARO - BINDI MATUSCA - DONZELLI RICARDO - BAGNOLI FRANCA - DONZELLI FRANCESCO - DONZELLI METTEO	ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
24	BANDINI ROMANO	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
27	FONTANELLI IVANA	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
85	LEPRI SILVIA VOLTERRANI MARCO	NON PERTINENTE	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°

123	GELLI AGOSTINO - GELLI CESARE	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
124	LANDI ROSSANA - BARNINI GIOVANNA - BARNINI ANTONELLA - BARNINI MARA - MACCIANTI MORENA	NON ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°
137	ADEMARO RASPOLLINI Presidente pro-tempore e legale rappresentante della associazione civile della CASA DEL POPOLO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° Astenuiti - n° Votanti - n° Voti favorevoli - n° Voti contrari - n°