



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladieci e questo giorno venti del mese di Dicembre, alle ore 21,54 nel locale situato presso il Centro Giovani in Piazza dei Macelli, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **105**

OGGETTO: URBANISTICA – L.R. 1/05 – Formazione del Regolamento Urbanistico – Deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010 di parziale riadozione - Pronuncia in merito alle osservazioni pervenute – Approvazione.

20.12.2010

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 13 come segue:

	Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>	X	
<i>Conforti Clara</i>	X	
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X	
<i>Furiesi Yuri</i>	X	
<i>Vannuzzi Stefania</i>		X
<i>Mainardi Carlo</i>	X	
<i>Cappelletti Silvia</i>	X	
<i>Bagnoli Denise</i>	X	
<i>Casini Stefano</i>	X	
<i>Calamassi Cristina</i>	X	

	Presenti	Assenti
<i>Dogali Sara</i>	X	
<i>Signorini Massimiliano</i>	X	
<i>Masini Lucia</i>		X
<i>Guarino Andrea</i>		X
<i>Di Vita Piero</i>		X
<i>Bazzani Massimo</i>		X
<i>Taddei Sabrina</i>		X
<i>Spini Samuele</i>		X
<i>Orsi Cinzia</i>	X	
<i>Bellucci David</i>	X	
Ed il Sindaco <i>Campinoti Andrea</i>	X	

PRESIEDE la Sig.ra Latini Denise

PARTECIPA il Vice Segretario dott.ssa Tania Frediani, incaricata della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Furiesi – Signorini – Bellucci

ASSESSORI PRESENTI: Gori Elisa - Ceccherini Robertina - Cucini Giacomo - Aiazzi Andrea - Betti Francesco - Pampaloni Emilio

OMISSIS

(N. 105)

OGGETTO: URBANISTICA – L.R. 1/05 – Formazione del Regolamento Urbanistico – Deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010 di parziale riadozione - Pronuncia in merito alle osservazioni pervenute – Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto “URBANISTICA – L.R. 1/05 – Formazione del Regolamento Urbanistico – Deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010 di parziale riadozione - Pronuncia in merito alle osservazioni pervenute – Approvazione.”;

VISTO l'allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267 del responsabile del settore Programmazione Pianificazione e Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

“IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Certaldo è dotato di Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 393 del 19.12.1987 ed approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con delibera n. 280 del 18.09.1990 al quale successivamente sono state apportate alcune varianti;
- con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 è stato adottato il Piano Strutturale poi definitivamente approvato con deliberazione n. 57/CC del 29.06.2005;
- con deliberazione n. 49/CC del 22.04.2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. 1/05;
- con deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010 è stato provveduto all'approvazione del Regolamento Urbanistico con contestuale riadozione parziale del medesimo a seguito dell'accoglimento di alcune delle osservazioni presentate;
- ai sensi della L.R. 1/05, copia della suddetta deliberazione n. 66/CC/10, comprensiva di tutti gli allegati, è stata depositata presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune per quarantacinque giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (n. 37 del 15.09.2010);
- l'avvenuto deposito è stato reso noto al pubblico, oltre che mediante l'avviso sul B.U.R.T., anche con affissione di pubblicazione all'Albo Pretorio (dal 15.09.2010 al 29.10.2010 – rep. n. 515), con pubblicazione sul sito internet del Comune di Certaldo e tramite manifesti;
- entro il termine del 29.10.2010 sono pervenute n. 10 osservazioni ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 1/05 (per gli aspetti urbanistici);
- n. 1 osservazione è pervenuta fuori termine e anche la stessa è stata valutata in ragione dell'apporto collaborativo comunque prodotto;
- con la medesima deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010 sono stati approvati gli esiti della valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/05 e regolamento

di attuazione n. 4/R del 09.02.2007 nonché gli esiti della valutazione ambientale di cui alla L.R. 10/10;

- ai sensi della L.R. 10/10, copia della suddetta deliberazione n. 66/CC/10 e di tutti gli allegati, compresi il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, sono stati depositati presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune per sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (n. 37 del 15.09.2010) e sono stati pubblicati per la consultazione sul sito internet del Comune di Certaldo;
- l'avvenuto deposito è stato reso noto al pubblico, oltre che mediante l'avviso sul B.U.R.T., anche con affissione di pubblicazione all'Albo Pretorio (dal 15.09.2010 al 15.11.2010 – rep. n. 516) e tramite manifesti;
- la documentazione relativa alla parziale riadozione del Regolamento Urbanistico è stata altresì trasmessa, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/10, alle amministrazioni e associazioni competenti in materia ambientale individuate con atto n. 33/CC/09 con raccomandata a.r. prot. n. 16748 del 14.09.2010;
- entro il termine del 15.11.2010 non sono pervenute osservazioni e/o elementi conoscitivi e valutativi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/10 (per gli aspetti ambientali);

Dato atto che:

- le opere pubbliche o di pubblica utilità individuate nelle tavole progettuali del Regolamento Urbanistico sono soggette ad apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- l'efficacia del presente Regolamento Urbanistico costituirà, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/05 sulle espropriazioni, vincolo preordinato all'esproprio con decorrenza a partire dall'efficacia dell'atto ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;
- con lettere raccomandate a.r., inviate in data 04.10.2010, prot. nn. 17992, 17993, 17995, 17996, 17998 e 18002, è stato comunicato, ai soggetti individuati quali proprietari dei beni sui quali si intende apporre il vincolo espropriativo, l'avvio del relativo procedimento;
- entro i termini previsti sono pervenute n. 2 osservazioni ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. 30/05 ed art. 11 del D.P.R. 327/01;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 1/05 gli atti relativi alla parziale riadozione del Regolamento Urbanistico sono stati trasmessi alla Regione Toscana ed al Circondario Empolese-Valdelsa con nota di accompagnamento prot. n. 14869 del 05.08.2010 e consegnati a mano in data 06.08.2010 (Regione) e 05.08.2010 (Circondario);
- i suddetti enti avrebbero potuto presentare osservazioni entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'atto adottato;
- entro il termine previsto è pervenuta una richiesta di chiarimenti-osservazione da parte della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità (prot. n. 17907 del 30.09.2010);
- alla suddetta richiesta di chiarimenti è stato risposto con separato atto mentre la risposta all'osservazione è contenuta nel documento di controdeduzioni di seguito menzionato;

Dato atto che a tutte le osservazioni pervenute è stato attribuito un numero progressivo e sono conservate agli atti istruttori;

Considerato che:



- ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze le indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, consegnate a mano in data 17.04.2009 con nota di accompagnamento del 16.04.2009, prot. n. 7300, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 2600 del 17.04.2009);
- in esito al suddetto deposito, soggetto a controllo obbligatorio, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, sulla base degli accertamenti effettuati, ha richiesto una modifica dello studio prodotto, con nota prot. n. 164716 del 23.06.2009 (ns. prot. n. 13927 dell'08.07.2009);
- con nota del 26.07.2010, prot. n. 14202, la documentazione integrativa è stata trasmessa all'Ufficio Tecnico del Genio Civile il quale ha espresso il proprio parere in data 27.07.2010, prot. n. 14385;
- non occorre procedere ad un nuovo deposito degli elaborati modificativi dello strumento di pianificazione in quanto l'accoglimento delle osservazioni non ha comportato la modifica delle classi di pericolosità o il contrasto con le condizioni di fattibilità previste in sede di adozione (art. 11, comma 3, del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05).

Preso atto che:

- con deliberazione n. 246 del 09.12.2010 la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/10, ha espresso il proprio parere motivato concordando con le modifiche apportate al rapporto ambientale a seguito dell'accoglimento di alcune delle osservazioni presentate per gli aspetti urbanistici;
- il rapporto ambientale e la suddetta deliberazione sono parte integrante del presente atto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/10 unitamente alla dichiarazione di sintesi;

Dato atto che:

- sono state predisposte le controdeduzioni alle osservazioni presentate, riportate in un unico documento intitolato "Documento di controdeduzioni" che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
- l'esame delle osservazioni e la stesura degli elaborati modificati a seguito della proposta di accoglimento di alcune delle medesime sono avvenuti con la collaborazione della Commissione Comunale di Garanzia e Controllo che si è riunita in data 09.12.2010;
- il documento di controdeduzioni è stato illustrato alla Commissione Urbanistica nella seduta del 09.12.2010;
- a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni sono stati modificati e/o integrati i seguenti elaborati originali:
 - Schede di progetto (in parziale sostituzione dell'allegato H3 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)
 - Relazione di Sintesi della Valutazione e Rapporto Ambientale (Elaborati a supporto dell'approvazione del R.U.C. e della sua parziale riadozione) (in totale sostituzione dell'allegato H4 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10);
 - Schede di Valutazione Integrata per U.T.O.E. (in parziale sostituzione dell'allegato H5 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)
 - Tavola PR3 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (in totale sostituzione dell'allegato H26 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)

▪ Tavola PR4 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (in totale sostituzione dell'allegato H27 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)

▪ Tavola V2 Mappatura degli edifici di valore del territorio rurale (in totale sostituzione degli allegati H36-H37-H38-H39-H40-H41-H42 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)

▪ Tavola V3.1 – S1 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (in parziale sostituzione dell'allegato H43 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)

▪ Tavola V3.2 – S2 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (in parziale sostituzione dell'allegato H44 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)

▪ Tavola V3.3 – S3 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (in parziale sostituzione dell'allegato H45 di cui alla deliberazione n. 66/CC/10)

Dato atto che:

- gli elaborati del Regolamento Urbanistico rispondono a quanto previsto dall'art. 55 della L.R. 1/05 con riferimento alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ed alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- la valutazione integrata, di cui all'art. 11 della L.R. 1/05, è stata redatta con i contenuti e le modalità di cui al regolamento di attuazione n. 4/R del 09.02.2007 ed è parte integrante degli elaborati del Regolamento Urbanistico;
- la valutazione ambientale è stata redatta con i contenuti e le modalità di cui all'art. 21 e seguenti della L.R. 10/10 ed è parte integrante degli elaborati del Regolamento Urbanistico;
- nell'ambito della redazione del Regolamento Urbanistico è stata effettuata la verifica di coerenza con i contenuti del PIT, approvato con deliberazione n. 72/CR del 24.07.2007, e del PTC, approvato con deliberazione n. 94/CP del 15.06.1998;
- il Regolamento Urbanistico è coerente con il quadro previsionale/normativo del Piano Strutturale approvato;

Visti:

- la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16, comma 2, della L.R. 1/05 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato B**);
- il rapporto del garante della comunicazione redatto ai sensi dell'art. 20, comma 2, della L.R. 1/05 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato C**);
- la relazione di sintesi concernente la valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/05 la quale costituisce specifico elaborato del Regolamento Urbanistico e, pertanto, è parte integrante e sostanziale del presente atto ai sensi dell'art. 16, comma 3, della stessa legge regionale;
- il Piano Urbano del Traffico redatto dal Settore Ufficio Staff del Comune di Certaldo e oggetto di approvazione con separato atto;
- il Piano Strutturale approvato con deliberazione n. 57/CC/05;
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione n. 72/CR/07;
- il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 94/CP/98;

- il Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio relativo alla riduzione del "Rischio idraulico" e "Stralcio Assetto Idrogeologico" (PAI);
- la Legge Regionale 12.01.2005, n. 1 e s.m.i. recante "Norme per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 18.02.2005, n. 30 e s.m.i. recante "Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- il T.U.E.L. approvato con il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Dato atto dell'esito delle seguenti votazioni, che hanno luogo per alzata di mano, e relative alle singole osservazioni pervenute ed alle relative determinazioni, così come riportato nel "Documento di controdeduzioni" allegato sotto la lettera A:

OSSERVAZIONE N°	PRESENTATA DA	DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
1	MILAZZO SEBASTIANO	NON ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
2	BARSOTTINI AROLDO	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
3	SETTORE P.P.G.T.	ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
4	CROCETTI ANICETO	ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
5	CIARDI EMANUELE, CIARDI PIETRO, CIARDI DINO, CIARDI LUISA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
6	ANTONUCCI PIETRO	ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12

CERTIA

	(legale rappr. soc. Toscana Country srl)		Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
7	CONSIGLIO DI FRAZIONE DI MARCIALLA	PARZIALMENTE ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
8	AMATI DON PIERFRANCES CO	ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
9	CONSIGLIERI COMUNALI DEL GRUPPO CONSILIARE PDL - BERLUSCONI PER CERTALDO	NON PERTINENTE	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
10	GALGANI ROBERTO PER RECCHI GIOVANNI, ALMONTI PRIMO E GALGANI ROLANDO	ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
11	CAPPELLETTI MARIO, MUGNAINI BARBARA E MUGNAINI ALESSANDRO	NON ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci) Votanti - n° 12 Voti favorevoli - n° 12 Voti contrari - nessuno
12	GIANNOZZI LUCA,	NON ACCOLTA	Presenti - n° 14 Astenuti - n° 2 Orsi, Bellucci)



	GIANNOZZI SIMONE E POZZI ASMARA		<i>Votanti</i> - n° 12 <i>Voti favorevoli</i> - n° 12 <i>Voti contrari</i> - nessuno
13	BORGIOLI CARLO (amministratore unico Fattoria Oliveto spa)	<i>NON ACCOLTA</i>	<i>Presenti</i> - n° 14 <i>Astenuti</i> - n° 2 Orsi, Bellucci) <i>Votanti</i> - n° 12 <i>Voti favorevoli</i> - n° 12 <i>Voti contrari</i> - nessuno
14	REGIONE TOSCANA Direzione Generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità	<i>ACCOLTA</i>	<i>Presenti</i> - n° 14 <i>Astenuti</i> - n° 2 Orsi, Bellucci) <i>Votanti</i> - n° 12 <i>Voti favorevoli</i> - n° 12 <i>Voti contrari</i> - nessuno

Al momento della votazione sono presenti n. 14 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Vannuzzi, Masini, Guarino, Di Vita, Bazzani, Taddei e Spini.

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 14
ASTENUTI	n. 2 (Orsi e Bellucci)
VOTANTI	n. 12
VOTI FAVOREVOLI	n. 12
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

1) in relazione al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010:

a) di accogliere le seguenti osservazioni:

3-4-6-8-10-14 per le motivazioni inserite nel documento di controdeduzioni di cui all'allegato A;

b) di accogliere parzialmente le seguenti osservazioni:

2-5-7 per le motivazioni inserite nel documento di controdeduzioni di cui all'allegato A;

c) di non accogliere le restanti osservazioni (ivi comprese quelle dichiarate non pertinenti) per le motivazioni inserite nel documento di controdeduzioni di cui all'allegato A;

2) di approvare le modifiche ai seguenti elaborati del Regolamento Urbanistico riadottato in conseguenza dell'accoglimento di alcune delle osservazioni pervenute:

- Schede di progetto (Allegato D1);

- Relazione di Sintesi della Valutazione e Rapporto Ambientale (Elaborati a supporto dell'approvazione del R.U.C. e della sua parziale riadozione) (Allegato D2);
 - Schede di Valutazione Integrata per U.T.O.E. (Allegato D3);
 - Tavola PR3 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Allegato D4);
 - Tavola PR4 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (Allegato D5);
 - Tavola V3.1 – S1 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (Allegato D6);
 - Tavola V3.2 – S2 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (Allegato D7);
 - Tavola V3.3 – S3 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (Allegato D8);
- 3) di approvare il nuovo seguente elaborato in sostituzione degli allegati H36-H37-H38-H39-H40-H41-H42 del Regolamento riadottato in conseguenza dell'accoglimento di alcune delle osservazioni pervenute:
- Tavola V2 Mappatura degli edifici di valore del territorio rurale (Allegato D9);
- 4) di dare atto che per quanto riguarda la tabella di sintesi del dimensionamento per ogni singola UTOE occorre fare riferimento a quanto contenuto nell'elaborato intitolato "Relazione di Sintesi della Valutazione e Rapporto Ambientale" anziché alla Relazione e Quadro Previsionale Strategico 2006 – 2009;
- 5) di approvare gli esiti della valutazione ambientale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 10/10 (Allegato D2);
- 6) di approvare gli esiti della valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/05 e regolamento di attuazione n. 4/R del 09.02.2007 (Allegato D3);
- 7) di dare atto che l'efficacia del presente Regolamento Urbanistico costituisce vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/05 sulle espropriazioni, con decorrenza a partire dall'efficacia dell'atto ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;
- 8) di dare atto, ai soli fini ricognitivi, che il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato risulta composto dai seguenti elaborati:
1. Relazione e Quadro Previsionale Strategico 2006 – 2009 (allegato alla delibera n. 49/CC del 22.04.2009)
 2. Norme (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
 3. Schede di progetto (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010 parzialmente sostituito con l'allegato di cui alla presente delibera)
 4. Relazione di Sintesi della Valutazione e Rapporto Ambientale (Elaborati a supporto dell'approvazione del R.U.C. e della sua parziale riadozione) (allegato alla presente delibera)
 5. Schede di Valutazione Integrata per U.T.O.E. (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010 parzialmente sostituito con l'allegato di cui alla presente delibera)
 6. Allegato alle schede di Valutazione Integrata: Collegamento tra il raccordo autostradale Firenze - Siena e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno - lotto terzo tra lo svincolo di Certaldo ovest e lo svincolo con la S.P. Volterrana - Relazione di prefattibilità ambientale " (bozza dello studio di impatto ambientale per il progetto definitivo della nuova viabilità) (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)

Elaborati di Quadro Conoscitivo:

7. Tavola QC1 Analisi dei tessuti (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
8. Tavola QC2 Residui e attuazione PRG vigente (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
9. Tavola QC3 Mappatura edifici di valore e edifici vincolati (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
10. Tavola QC4a Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
11. Tavola QC4b Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)



12. Tavola QC4c Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
13. Tavola QC4d Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
14. Tavola QC4e Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
15. Tavola QC4f Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
16. Tavola QC4g Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
17. Tavola QC4h Mappatura degli edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
18. Tavola QC5a Piano del pubblico – Certaldo – Ricognizione della situazione attuale (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
19. Tavola QC5b Piano del pubblico – Certaldo – Mobilità (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
20. Tavola QC5c Piano del pubblico – Certaldo – Aree pubbliche e servizi a verde (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
21. Tavola QC5d Piano del pubblico – Fiano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
22. Tavola QC5e Piano del pubblico – Sciano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
23. Tavola QC6 Assolazione e pendenze (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)

Elaborati di Progetto:

24. Tavola PR1 Territorio Rurale (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
25. Tavola PR2 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
26. Tavola PR3 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (allegato alla presente delibera)
27. Tavola PR4 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (allegato alla presente delibera)
28. Tavola PR5 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
29. Tavola PR6 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
30. Tavola PR7 Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
31. Tavola PR8 Ambiti soggetti a specifiche limitazioni (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
32. Tavola PR9 Individuazioni aree per installazione di impianti fotovoltaici e solari (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)

Elaborati relativi ai Beni Paesaggistici Ambientali e al sistema dei vincoli:

33. Tavola V1a Beni Paesaggistici e vincoli (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
34. Tavola V1b Componenti paesaggistiche-PTCP (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
35. Tavola V1c Vincolo idrogeologico-Vincoli derivanti da infrastrutture (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
36. Tavola V2 Mappatura degli edifici di valore del territorio rurale (allegato alla presente delibera)



37. Tavola V3.1 – S1 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010 parzialmente sostituito con l'allegato di cui alla presente delibera)
38. Tavola V3.2 – S2 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010 parzialmente sostituito con l'allegato di cui alla presente delibera)
39. Tavola V3.3 – S3 Schede degli edifici di valore del territorio aperto (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010 parzialmente sostituito con l'allegato di cui alla presente delibera)
40. Tavola V4 Mappatura edifici di valore del centro urbano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
41. Tavola V5 Componenti del paesaggio Pitr, PTCP, PSC (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)

Elaborati relativi allo studio idrologico-idraulico

42. Tav. 1.1 Corografia bacini idrografici - Fiume Elsa (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
43. Tav. 1.2 Corografia bacini idrografici - Reticolo secondario (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
44. Tav. 2.1 Elementi di modellazione idraulica del fiume Elsa (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
45. Tav. 2.2 Elementi di modellazione idraulica del fiume Elsa (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
46. Tav. 3 Planimetria – Torrente Agliena (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
47. Tav. 4 Planimetria – Borro Corniola (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
48. Tav. 5 Planimetria – Borro del Vicariato (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
49. Tav. 6 Planimetria – Borro della Zufola e Borro dell'Inferno (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
50. Tav. 7 Planimetria – Fosso loc. P.re Piano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
51. Tav. 8 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
52. Tav. 9 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 26/R/2007 (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
53. Relazione idrologico-idraulica (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
54. Allegati idrologici (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
55. Allegati idraulici F. Elsa (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
56. Allegati idraulici affluenti F. Elsa (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)

Elaborati geologici di fattibilità

57. Relazione geologica (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
58. Carta geomorfologica - Tavola 1 Certaldo (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
59. Carta geomorfologica - Tavola 2 Sciano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
60. Carta geomorfologica - Tavola 3 Fiano (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
61. Carta geomorfologica - Tavola 4 Marcialla (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
62. Carta geomorfologica - Tavola 5 S. Michele-Montaccio (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
63. Tavola RUA - Carta della pericolosità idraulica (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)
64. Tavola RUB - ZMPSL Carta della pericolosità sismica (allegato alla delibera n. 66/CC del 29.07.2010)"

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione acquisti immediata efficacia giuridica, con votazione dal seguente esito:

PRESENTI	n. 14
ASTENUTI	n. 2 (Orsi e Bellucci)
VOTANTI	n. 12
VOTI FAVOREVOLI	n. 12
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.





COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente OGGETTO:

URBANISTICA – L.R. 1/05 – Formazione del Regolamento Urbanistico – Deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010 di parziale riadozione - Pronuncia in merito alle osservazioni pervenute – Approvazione.

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** della presente proposta di deliberazione.

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, 14 DIC 2010



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

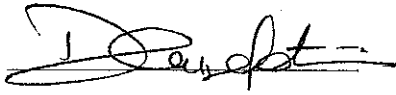
Certaldo, 16.12.2010



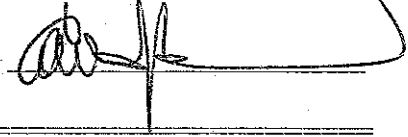
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Dott.ssa Latini Denise)



IL VICE SEGRETARIO
(Dott.ssa Tania Frediani)



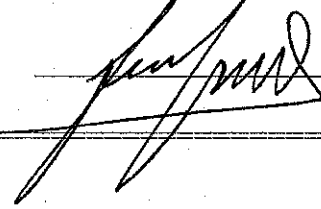
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Estratto della presente deliberazione viene pubblicato in copia in data odierna all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 23 DIC. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di giorni DIECI dal termine della pubblicazione all'albo pretorio.

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. _____ del _____
 Modificata con atto n. _____ del _____

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Estratto dal verbale originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 23 DIC. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



Allegato <A>



COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE 66/C.C/29.07.2010

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONI

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

NUMERO	PROTOCOLLO		PROPONENTE	TIPOLOGIA DI OSSERVAZIONE	
	NUMERO	DATA		OSSERVAZIONE ELABORATI URBANISTICI L.R. 1/2005	OSSERVAZIONE ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 8 DELLA L.R. 30/05 E DELL'ARTICOLO 11 DEL D.P.R. 327/01
				TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI 29/10/2010	TERMINE DI SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI 20/11/2010
1.	6-1-19457	21/10/2010	MILAZZO SEBASTIANO		X
2.	6-1-19786	26/10/2010	BARSOTTINI AROLDO	X	
3.	6-1-19950	27/10/2010	SETTORE PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERTALDO	X	
4.	6-1-19983	28/10/2010	CROCETTI ANICETO	X	
5.	6-1-19984	28/10/2010	CIARDI EMANUELE, CIARDI PIETRO, CIARDI DINO, CIARDI LUISA	X	
6.	6-1-19988	28/10/2010	ANTONUCCI PIETRO -LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ TOSCANA COUNTRY S.R.L.	X	
7.	6-1-20144	29/10/2010	CONSIGLIO DI FRAZIONE DI MARCIALLA	X	
8.	6-1-20152	29/10/2010	AMATI DON PIERFRANCESCO	X	
9.	6-1-20155	29/10/2010	CONSIGLIERI COMUNALI DEL GRUPPO CONSILIARE PDL - BERLUSCONI PER CERTALDO	X	
10.	6-1-20177	29/10/2010	GALGANI ROBERTO PER RECCHI GIOVANNI, ALMONTI PRIMO E GALGANI ROLANDO	X	
11.	6-1-20180	29/10/2010	CAPPELLETTI MARIO, MUGNAINI BARBARA E MUGNAINI ALESSANDRO	X	
12.	6-1-20488	04/11/2010	LUCA GIANNOZZI - SIMONE GIANNOZZI - ASMARA POZZI		X
13.	6-1-22790	09/12/2010	BORGIOLO CARLO - AMMINISTRATORE UNICO FATTORIA OLIVETO S.P.A.	X	

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI E DEI CONTRIBUTI TRASMESSI DAGLI ENTI PUBBLICI

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DA PARTE DEGLI ENTI 04/10/2010

NUMERO	PROTOCOLLO		PROPONENTE
	NUMERO	DATA	
14.	6-1-17907	30/09/2010	REGIONE TOSCANA - DIREZIONE GENERALE DELLE POLITICHE TERRITORIALI, AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'

REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE 66/C.C/29.07.2010

**CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE**

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
1	MILAZZO SEBASTIANO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

1 + P.P.G.I.

SEBASTIANO MILAZZO
VIA S. BIAGIO 6-81030 CARINIA (CE)

ALL'ATTENZIONE DEL SINDACO + URB
del Comune di CERTALDO.

Io sottoscritto Sebastiano Milazzo, non potendola contattare di persona mi permetto di formulare a Lei TRAMITE LETTERE LE MIE OSSERVAZIONI A RIGUARDO del documento inviatomi dal Comune che Lei AMMINISTRA il 4/10/2010 TITOLO VI CLASSE I Pat. 17998. In quel documento e relativa MAPPA costato che e' stato REDATTO un progetto per un'opera di pubblica utilità che non tiene alcun RIGUARDO di un'Azienda agricola che aveva richiesto decenni per essere ACCORFATA PER RENDERLA FUNZIONALE. Sono convinto che si fosse tenuto conto del lavoro che quella Azienda può offrire, soluzioni diverse avrebbero potuto GARANTIRE la realizzazione dell'opera di pubblica utilità e RIGUARDO per il lavoro che quell'Azienda offre, che non offrirebbe più, con l'attuale progetto. Ad esempio, progettando l'opera parallela e orientata alla Ferrovia, in quel tratto. In tal caso, l'Azienda agricola sarebbe stata SOLTANTO diminuita di superficie accorciando SOLTANTO i CAMPI, senza sventrarli e senza creare delle ISOLE incoltivabili che diventerebbero un ROGNETO. Naturalmente chi ha redatto il progetto in qualche studio di città questi aspetti non li conosce, prende cura RICA e segue, non curandosi dello sventramento delle Aziende agricole di un'intera Valle, non si cura dello SCERPIO, ovvero perché il lavoro dei contadini e non da ora non vale niente, di fronte al sfilazzo di alcuni e della FACILONERIA di progettazione di alcuni tecnici. SEGNALO a Lei e TRAMITE Lei ALL'INGEGNER GIUSEPPE SPANNOGLHI DIRIGENTE SETT. Progr. Pianificazione GOVERNO del Territorio - (NON DISPIANGO di INTERNET e nella lettera non è indicato indirizzo postale dello stesso) queste mie OSSERVAZIONI, SPERANDO di AVERE DA Lei un RISPONTO

16/10/2010 Cordiali saluti. Sebastiano Milazzo.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione non accolta in quanto, la posizione del corridoio infrastrutturale individuato dal Regolamento Urbanistico, atto ad accogliere il completamento del tracciato viario della nuova SRT 429, risulta fortemente condizionata:

- dai manufatti realizzati;
- e dalle direttrici che la viabilità dovrà seguire in direzione nord ovest verso i comuni confinanti di Castelfiorentino e Gambassi Terme.

Si evidenzia che le specifiche disposizioni in materia di viabilità non ammettono repentine variazioni dei tracciati viari pertanto, nel caso in cui l'ente proponente del progetto della nuova viabilità optasse per un accostamento della sede stradale all'ambito ferroviario, si determinerebbero sensibili variazioni di tragitto confermando il frazionamento delle proprietà catastali prossime alla località denominata "podere Camaioli di sotto".

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
NON ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
2	BARSOTTINI AROLD - (collegata all'osservazione n°5)

CONTENUTO OSSERVAZIONE

2

COMUNE DI CERTALDO
 Prot. N. 0019786 E 26/10/2010
 Cla: 6.1

COMUNE DI CERTALDO
 (Provincia di Firenze)
osservazione al Regolamento Urbanistico

Al Sig. Sindaco del Comune di Certaldo
 Piazza Boccaccio
 50052 Certaldo (FI)

Il sottoscritto:
 NomeAROLD.....
 CognomeBARSOTTINI.....
 Nato aVENTIMIGLIA..... il ...30... /...07.../1914.....

Residente aCERTALDO.....
 Località

Piazza/Via PABLO NERUDA..... n°24.....
 Recapito telefonico368/3651502.....

In qualità di:
 privato cittadino
 rappresentante dell'associazione o Ente:
 legale rappresentante della Società.....
 con sede :
 altro :
 Eventuale riferimento a precedenti contributi...N.16638 del 21/08/2009.....

Presa visione del Piano adottato con Delibera Consiliare n° 49 del 22/04/2009 modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con Delibera Consiliare n. 66 del 29/07/2010, allo scopo di fornire il proprio contributo alla migliore definizione del nuovo Strumento urbanistico del Comune di Certaldo,

formula la seguente Osservazione:

Considerato che :

- Nonostante i passi avanti che sono stati fatti dall'Amministrazione e dagli uffici preposti, per venire incontro all'esigenze del pubblico e dei privati, non è stato tenuto conto totalmente delle proprietà dei lotti;
- Il parcheggio pubblico della scheda RU 16 va ad incidere su due proprietà e se non inizia un proprietario resta fermo anche l'altro;
- I mancanti parcheggi pubblici che non vengono realizzati nella scheda RU 16 si possono trovare sempre nella stessa zona nella scheda RU 11 ;
- Il sistema funziona anche con n. 4 posti auto in meno su Via G. Donizetti, i quali saranno realizzati più vicini alla ferrovia;
- La porzione del fabbricato B della scheda RU. 16 che per il piano terra è di ml. 14,00 x ml. 6,70 e al primo piano di ml. 8,00 x ml. 6,70 è pari a mq. 147,40 non è commercialmente conveniente ristrutturarla, cambiarle di destinazione e cedere una buona parte di piazzale che attualmente serve al fabbricato esistente come parcheggio. Se in un futuro prossimo si volesse ristrutturarla, non sarebbe possibile

raggiungerla in quanto ci troveremmo il parcheggio pubblico che ostacola l'ingresso ai garages e in caso di aumento di unità immobiliari sarebbe difficile raggiungere le verifiche della legge Tonioli 122/89;

- Per il fabbricato, di cui si consiglia la conservazione dell'involucro edilizio del vecchio opificio facente parte della ex vetreria e di cui noi siamo proprietari di una piccola parte

Osserva che:

1. Si amplii l'area d'intervento colorata in giallo della scheda RU. 11 includendo sia il ns. piazzale e la porzione del fabbricato B della scheda RU. 16, rendendo indipendenti in questo modo le due proprietà e consentire un trasferimento di SUL al fine di poter recuperare la porzione di edificio;
2. Si permetta lo spostamento dei 4 posti auto presenti sulla scheda RU. 16 progettati sul nostro piazzale e permettere il posizionamento dei medesimi sulla nuova strada di collegamento che andrà ad unire Via Donizetti con l'area ex Coop;
3. La SUL di nostra proprietà è di ca. 1475,00 mq. La scheda ci concede una SUL di 660 mq. Si chiede un aumento di detta SUL di mq. 440 per arrivare a 1100,00 mq. ;
4. Si permetta la ristrutturazione della porzione dell'edificio B della scheda RU. 16, mantenendo l'involucro e alcune parti architettoniche che lo distinguono, ma permettendo di ristrutturarlo in toto e naturalmente mantenendo le stesse regole per tutta la lunghezza dell'edificio. Si consenta di recuperare tutta la SUL in abitazione ammettendo lo spostamento di quota per la residenza rialzata di ml. 1,50 per evitare allagamenti di eventi eccezionali che si verificano sempre più spesso e anche per ricavare al piano seminterrato parcheggi e accessori per la residenza senza aumenti di volume(vedi dis. all.), si chiede che per le modalità d'intervento siano ammessi interventi di ristrutturazione di grado R8, in modo da consentire anche piccoli spostamenti di SUL.
5.

E pertanto si richiede parziale modifica.

A corredo di tale osservazione si allega la seguente documentazione:

1. Planimetria modificata di scheda RU. 11
2. Planimetria modificata di scheda RU. 16
3. Planimetria generale del piano modificato con l'integrazione delle schede RU. 10-11 e 16;
4. Assonometria generale del Piano;
5. Sezioni Stato Attuale, Sovrapposto e Progetto;
6. Esempio di Progetto per edificio B di scheda RU. 16

Data ..25/10/10..

Firma
Arold Barsottini

(NOTA - relativamente agli schemi grafici citati, vedasi copia integrale dell'osservazione)

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Punto 1 – osservazione accolta, si dispone la modifica delle schede progetto <RU.11> ed <RU.16> e conseguentemente la modifica della tavole del Regolamento urbanistico in scala 1:2000;

Punto 2 – osservazione accolta, si dispone la revisione della scheda progetto e la ricollocazione degli stalli a parcheggio sull'area di proprietà degli osservanti presente nell'ambito denominato <RU.11>;

Punto 3 – osservazione non accolta, valutata la ridotta dimensione del lotto edificabile, specificando che ulteriori ampliamenti della SUL determinerebbero il peggioramento delle condizioni del contesto ed il rapporto con le costruzioni esistenti e con l'ambito ferroviario;

Punto 4 – osservazione parzialmente accolta – si dispone l'integrazione della scheda progetto provvedendo a specificare che parte della SUL esistente potrà essere utilizzata quale ampliamento delle SUL dell'ex opificio produttivo.

Puntualizzando che, al fine di conservare le caratteristiche storico architettoniche di tale manufatto, detto ampliamento potrà determinare una riduzione della profondità del loggiato a condizione che la posizione del nuovo paramento murario non sopravanzi oltre la metà della distanza esistente tra il filo interno della pilastratura in laterizio e il muro presente sotto al porticato

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
PARZIALMENTE ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
3	SETTORE PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERTALDO

CONTENUTO OSSERVAZIONE



COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Settore Programmazione, Pianificazione, Governo del Territorio

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
(ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N°66 DEL 29/07/2010)

Analizzata la proposta di Regolamento Urbanistico adottata con delibera consiliare n°66/2010, il Settore Programmazione-Pianificazione-Governo del Territorio del Comune di Certaldo ha riscontrato degli errori materiali in alcuni elaborati.

OSSERVAZIONE

Il Settore Programmazione-Pianificazione-Governo del Territorio del Comune di Certaldo propone la correzione degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico come di seguito evidenziato:

TAVOLA N° V2.a – Mappatura degli edifici di valore del territorio rurale

ALLEGATO	Note
A.0	Spostare l'etichetta relativa alla scheda S1-6 in quanto è stata posizionata erroneamente su un immobile non oggetto di schedatura. Vedi correzioni nel documento

TAVOLA N° V3.1 – S1 Sistema di valle

ALLEGATO	N° scheda Toponimo	Pagina	Note
A.1	S1 – 6 La Chiostra	1	E' stato erroneamente individuato nelle planimetrie catastali e nell'inquadratura della CTR l'immobile oggetto di vincolo.

TAVOLA N° V3.2 – S2 Sistema collina intermedia

ALLEGATO	N° scheda Toponimo	Pagina	Note
A.2	S2 – 11 Piangrande	1	Correggere individuazione del sistema di riferimento.

TAVOLA N° V3.3 – S3 Sistema collina superiore

ALLEGATO	N° scheda Toponimo	Pagina	Note
A.3	Indice		E' stato riportato in elenco due volte la scheda S3_44 Novoli di Sopra e manca invece la scheda S3_46 Infrantoio1.
A.4	S3 - 3 Sticciano	2	Rivedere la didascalia di tutte le foto e aggiungere la didascalia mancante.
A.5	S3 – 40 Spade Corte	2	Aggiungere didascalia e indicare i con di vista fotografici delle ultime 3 foto.
A.6	S3 – 47 Infrantoio 2	1	Correggere il toponimo e la particella catastale.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione accolta - si dispone la correzione degli elaborati menzionati nel testo dell'osservazione stessa.

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE										
ACCOLTA	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">PRESENTI</td> <td style="text-align: right;">- N°</td> </tr> <tr> <td>ASTENUTI</td> <td style="text-align: right;">- N°</td> </tr> <tr> <td>VOTANTI</td> <td style="text-align: right;">- N°</td> </tr> <tr> <td>VOTI FAVOREVOLI</td> <td style="text-align: right;">- N°</td> </tr> <tr> <td>VOTI CONTRARI</td> <td style="text-align: right;">- N°</td> </tr> </table>	PRESENTI	- N°	ASTENUTI	- N°	VOTANTI	- N°	VOTI FAVOREVOLI	- N°	VOTI CONTRARI	- N°
PRESENTI	- N°										
ASTENUTI	- N°										
VOTANTI	- N°										
VOTI FAVOREVOLI	- N°										
VOTI CONTRARI	- N°										

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione accolta.

- Analizzati i titoli abilitativi presenti agli atti del comune;
- valutato quanto disposto dall'articolo 86 del RU, il quale prescrive che in sede di presentazione dei titoli abilitativi si dovrà produrre il rilievo degli edifici esistenti compresi all'interno dell'ambito R.U. e certificare la SUL esistente in tale area, e che, qualora questa risulti minore del dato indicato dalla scheda progetto, è ammesso esclusivamente il recupero della SUL certificata dal rilievo stesso;
- preso atto che l'ambito denominato <RU.20> può accogliere una SUL maggiore senza che sia compromesso l'assetto urbano previsto dal RU stesso;

Viene disposta la modifica della scheda progetto provvedendo ad incrementare la SUL prevista da mq 150 a mq 173 .


DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
5	CIARDI EMANUELE, CIARDI PIETRO, CIARDI DINO, CIARDI LUISA - (collegata all'osservazione n°2)

CONTENUTO OSSERVAZIONE

5

COMUNE DI CERTALDO
Prot. N. 0019984 E 28/10/2010
Cla: 6.1



Al Sig. SINDACO del Comune di CERTALDO
Piazza Boccaccio, 13
50052 CERTALDO (FI)

e, p.c. → Al Dirigente del SETTORE PROGRAMMAZIONE
PIANIFICAZIONE GOVERNO DEL TERRITORIO
Piazza Boccaccio, 13
50052 CERTALDO (FI)

OGGETTO: Osservazione ai sensi dell'art. 17, comma 2 della L.R. 1/05 al Regolamento Urbanistico approvato e riadottato parzialmente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 66 del 29/07/2010.

Il sottoscritto:

CIARDI EMANUELE residente in Certaldo, via Piano di Sotto n° 217,
anche in nome e per conto dei cugini

CIARDI PIETRO residente in Certaldo, Via Donizzetti n° 5

CIARDI DINO residente in Poggibonsi, Viale Marconi n° 56

CIARDI LUISA residente in Poggibonsi, Via Irlanda n° 14

premesso che avevano avanzato una domanda di partecipazione alla formazione del Regolamento Urbanistico con avanzamento di proposta di intervento nell'anno 2006, nonché una osservazione al R.U. adottato che è stata parzialmente accolta con delibera del Consiglio Comunale n° 66 del 29/07/2010 fanno presente quanto segue:

Dalla lettura della nuova scheda R16 abbiamo rilevato delle incongruenze che non collimano esattamente con le previsioni private e che riteniamo indispensabili esaminare ed osservare affinché vi possa essere con certezza una possibilità di sviluppo dell'area in parola.

In generale non capiamo come alla delocalizzazione della grossa struttura della COOP debba contribuire la Ns. proprietà con il cedere spazi per parcheggi pubblici. Il RU non prevede nuove strutture commerciali o negozi grandi talmente da necessitare di nuovi spazi pubblici a parcheggio oltre quelli esistenti. Si evidenzia che la struttura del negozio "Noi Sport" è già presente e quindi non dovrà necessitare di ulteriori spazi pubblici a parcheggio e che la Coop sarà delocalizzata altrove. Non riusciamo a capire quindi la necessità del perché debbano essere la proprietà Ciardi e quella limitrofa a cedere aree per parcheggi pubblici.

Nel dettaglio riteniamo anche che:

1) il parcheggio pubblico previsto di mq. 415,85 ci appare obiettivamente troppo grosso. Esso è

stato commisurato alla totalità delle volumetrie ricadenti all'interno della scheda e quindi c'è sicuramente un errore di valutazione. Errore perchè la superficie a parcheggio pubblico, ove sia indispensabile realizzarla e cederla, andrà commisurata sulla base delle volumetrie che producono un aumento di carico urbanistico e non sulle altre. Le volumetrie legittime e non previste nella scheda saranno delocalizzate e come tali non ne aumentano il carico urbanistico. Neppure gli interventi previsti nell'edificio "A" lo producono perché è già a carattere residenziale e lo rimarrà anche in seguito. L'unico edificio che potremmo ritenere produca aumento di carico urbanistico è quello identificato con la lettera "B" ma ricordiamoci che non tutto costituisce SUL. Difatti la scheda RU 16 attuale prevede SA l'intera ampia tettoia. Come tale la dotazione di parcheggi pubblici andrà commisurata solo su una parte dell'edificio "B" (solo sulla parte che ne aumenta il carico urbanistico). Da una nostra valutazione la nuova superficie del parcheggio non dovrà superare i 130 mq. (area Ciardi + area Barsottini). Inoltre il parcheggio come previsto impedisce qualsiasi avvicinamento con automobili al fronte dell'edificio "B" in quanto non è stato lasciato lo spazio utile.

2) se il parcheggio pubblico dovesse comunque essere realizzato, sarà indispensabile:

- ridurre la superficie come già ampiamente giustificato al punto precedente
- che la progettazione dello stesso e la sua localizzazione sull'area attualmente privata sia stabilita da un più ampio studio (in destra od in sinistra od in parte delle stesse a scelta del committente cedente).

3) Obiettivamente ci sembra un po' poca la SUL dimensionata in mq. 660. Crediamo sia indispensabile far entrare nella stessa:

- almeno una parte della grossa tettoia sul fronte dell'edificio "B" affinché la stessa possa essere riutilizzata nel migliore dei modi senza però stravolgere l'assetto edilizio esistente e mantenendo principalmente le caratteristiche costruttive esistenti (grandi pilastri in mattoni facciavista).
- la gran parte dell'edificio attuale adiacente all'"A", con il fronte su via Donizzetti, potendo delocalizzare solo i 2,50 mt. laterali (per tutta la larghezza e su due piani) rispetto alla totale delocalizzazione prevista nella scheda.

4) debbano essere scisse le nostre proprietà Ciardi dalle limitrofe Barsottini ed altri, sia nella parte di parcheggio che nella parte di tettoia compresa nell'edificio "B" perché non riteniamo attuabili contemporaneamente.

Per l'attuazione di tutto quanto sopra ci possiamo impegnare a garantire il reperimento degli spazi a parcheggio privato tutti all'interno dell'area privata, anche al piano interrato della stessa ed in misura maggiore rispetto a quella prevista dalle Leggi in materia (L. 122/89).

Per tutto quanto sopra i sottoscritti avanzano la presente

OSSERVAZIONE

ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 1/05 chiedendo quanto segue:

- D** 1) sia tolta la previsione del parcheggio pubblico di mq. 415,85 perché ampiamente reperibili all'interno della ex area Coop.

Ove quanto al punto precedente non sia attuabile:

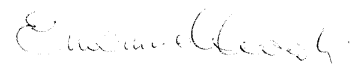
- B** 1) ridurre i previsti mq. 415,85 a non più di 130 mq. tra la prop. Ciardi e la prop. Barsottini per le motivazioni ampiamente descritte in premessa.
- C** 2) che la progettazione dello stesso e la sua localizzazione sull'area attualmente privata sia stabilita da un più ampio studio (in destra od in sinistra od in parte delle stesse a scelta del committente cedente).

Ed inoltre, indipendentemente dall'area destinata a parcheggio pubblico:

- D** 1) aumentare la SUL dimensionata in mq. 660 facendo entrare nella stessa:
- almeno una parte della grossa tettoia sul fronte dell'edificio "B" affinché la stessa possa essere riutilizzata nel migliore dei modi senza però stravolgere l'assetto edilizio esistente e mantenendo principalmente le caratteristiche costruttive esistenti (grandi pilastri in mattoni facciavista).
 - la gran parte dell'edificio attuale adiacente all'"A", con il fronte su via Donizzetti, potendo delocalizzare solo i 2,50 mt. laterali (per tutta la larghezza e su due piani) rispetto alla totale delocalizzazione prevista nella scheda.
- E** 2) scindere le nostre proprietà Ciardi dalle limitrofe Barsottini ed altri, sia nella parte di parcheggio che nella parte di tettoia compresa nell'edificio "B" perché non riteniamo attuabili contemporaneamente.

Distinti saluti

Certaldo, 26/10/2010



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Punto a – osservazione non accolta, ogni intervento di trasformazione, individuato nelle schede progetto del Regolamento Urbanistico, è dotato di puntuale ed autonoma

dotazione di standard urbanistici, non è pertanto possibile delocalizzare la realizzazione di dette dotazioni verso altre previsioni urbanistiche;

Punto b – osservazione non accolta, come ampiamente trattato nell'ambito della definitiva approvazione della normativa del R.U. in relazione agli interventi di recupero e trasformazione degli ex complessi produttivi dismessi rappresentati nelle schede progetto.

Trattandosi di interventi di riqualificazione del contesto urbanizzato esistente ogni area è stata corredata della necessaria infrastrutturazione pubblica proponendo la realizzazione di attrezzature dimensionate secondo le specifiche normative di settore (a titolo esemplificativo; dimensione delle nuove viabilità o delle aree di sosta per gli autoveicoli) tendendo ad una analisi di tipo "qualitativo" ed ammettendo eventuali attività di conguaglio delle quantità di standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 a seconda delle necessità locali riscontrate negli ambiti di intervento.

Punto c – osservazione non pertinente, la possibilità di proporre modifiche rispetto agli schemi progettuali dettati dalle schede progetto è già prevista dall'articolo 5 comma 5 e dall'articolo 10 comma 7 della normativa del R.U..

Punto d –osservazione parzialmente accolta – si dispone l'integrazione della scheda progetto provvedendo a specificare che parte della SUL esistente potrà essere utilizzata quale ampliamento delle SUL dell'ex opificio produttivo.

Puntualizzando che, al fine di conservare le caratteristiche storico architettoniche di tale manufatto, detto ampliamento potrà determinare una riduzione della profondità del loggiato a condizione che la posizione del nuovo paramento murario non sopravanzi oltre la metà della distanza esistente tra il filo interno della pilastratura in laterizio e il muro presente sotto al porticato

Punto e – osservazione accolta - si dispone la modifica delle schede progetto <RU.11> ed <RU.16> e conseguentemente la modifica della tavole del Regolamento urbanistico in scala 1:2000.


DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
PARZIALMENTE ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
6	ANTONUCCI PIETRO –LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ TOSCANA COUNTRY S.R.L.

CONTENUTO OSSERVAZIONE

6

COMUNE DI CERTALDO
 Prot. N. 0019988 E 28/10/2010
 Cla: 6.1



Al Sindaco del Comune di Certaldo
 e.p.c. al Dirigente del Settore
 Programmazione Pianificazione
 Governo del Territorio del
 Comune di Certaldo

Fiano, 26/10/2010

Oggetto: Osservazioni al Regolamento Urbanistico riadottato con delibera n. 66/CC del 29.07.2010 riferite alla Scheda Progetto UTOE n.28 Marcialla - Ambito G3.PR

Il sottoscritto Pietro Antonucci, nato a Frosinone (FR) il 17/6/1967, in qualità di Amministratore Unico della società Toscana Country s.r.l., proprietaria del terreno relativo all'intervento in oggetto nel Comune di Certaldo, presenta le seguenti osservazioni di carattere Geologico/Tecnico /Normativo al Regolamento Urbanistico riadottato con delibera n.66/CC/10.

A seguito di sopralluogo condotto in data 12 Ottobre 2010 dai miei tecnici incaricati Arch. Filippo Rak (Sozzi Rabazzi & Rak Architetti Associati) e Dott. Geol. Simone Fiaschi (IdroGeo Service srl) alla presenza del Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio del Comune di Certaldo Ing. Spannocchi e del Responsabile Assetto del Territorio e Urbanistica del Comune di Certaldo Arch. Carlo Vanni, con lo scopo di verificare la fattibilità delle nuove prescrizioni inserite nella Scheda Progetto in oggetto, sia dal punto di vista geologico che tecnico, sono emerse le seguenti considerazioni che saranno approfondite ulteriormente nell'allegata analisi Geologica:


- Il collegamento pedonale tra il Parco Rurale di progetto e la piazza Antonio Brandi, indicato nella Scheda Progetto col numero 1, è di fatto irrealizzabile a causa della morfologia del terreno e dell'alta pericolosità da frana indicato anche negli studi geologico-tecnici di supporto al P.S. e R.U.; infatti dalla Piazza al Parco c'è un dislivello notevole (più di 30 metri) attraverso una zona di difficile accesso e con alto rischio frana (il tutto meglio documentato nella Relazione Geologica allegata).
- Si è provato a individuare un percorso di collegamento alternativo fra il Parco e l'abitato di Marcialla ma senza esito a causa della condizione di instabilità geomorfologica che caratterizza la parte sommitale di tutti i tracciati individuati e/o alternativi.

A seguito dei dati emersi e delle considerazioni tecniche fatte sul posto si chiede quindi l'eliminazione della prescrizione numero 1 dalla Scheda Progetto UTOE n.28 Marcialla - Ambito G3.PR per la irrealizzabilità dell'intervento.

Si allega specifica nota Geologica corredata di planimetrie e sezioni del terreno.

Distinti saluti

Toscana Country s.r.l.
 Pietro Antonucci - Amministratore Unico



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione accolta –si dispone la correzione della scheda progetto dell'ambito <G3.PR>

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

(NOTA - relativamente alle indagini geologiche citate, vedasi copia integrale dell'osservazione)

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
7	CONSIGLIO DI FRAZIONE DI MARCIALLA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

COMUNE DI CERTALDO
 Prot. N. 0020144 E 29/10/2010
 Cla: 6.1



O DI FRAZIONE DI MARCIALLA

Via A. Mori – Marcialla
 50021 – Barberino Val d'Elsa (FI)

Osservazione alla scheda G3.PR del Regolamento Urbanistico riadottata con deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010

La presente segue l'osservazione n. 116 al Regolamento Urbanistico qualificata come "parzialmente accolta" dall'approvazione dello stesso R.U. nella deliberazione n. 66/CC/2010.

Per nostra parte riteniamo che la osservazione potrebbe essere definita certamente "accolta in minima parte". Infatti le parti sostanziali dell'osservazione sono state respinte, accogliendone una parte residuale che non cambia la sostanza della previsione urbanistica che desta non pochi dubbi nella Frazione. In particolare non sono state fugate le forti preoccupazioni per l'impatto paesaggistico e urbanistico sull'attuale abitato di Marcialla. Preoccupazioni che evidentemente non sono della sola frazione di Marcialla ma anche del Comune di Barberino Val d'Elsa, vista l'osservazione n. 117 al Regolamento Urbanistico, peraltro respinta in toto.

Inoltre riteniamo che anche la parte di compensazione, intesa come ricaduta di benefici sul territorio su cui ricadrà l'intervento, sia risibile rispetto all'importo certamente cospicuo – da un calcolo approssimativo attorno ai 300.000,00 €. - che entreranno nelle casse comunali. Infatti sia la previsione di un parcheggio pubblico in zona che servisse sia il nuovo insediamento che l'abitato di Marcialla, che quella di un camminamento verso il campeggio sono state respinte; quest'ultima non respinta ma demandata al privato e rinviata ad eventuali interventi sulla struttura del campeggio, che potrebbero anche non avvenire, tra l'altro con una formula che la assoggetta a verifica di necessità e non ad obbligo.

Anche la questione della partecipazione non è da considerarsi secondaria. Se infatti in seguito all'osservazione ci sono stati incontri con l'Ufficio Tecnico e con il Sindaco non c'è certamente stato l'avvio di quel percorso partecipativo con la popolazione, principalmente mediante assemblea pubblica, in cui crediamo che avrebbero potuto meglio delinearsi le condizioni che la Frazione proponeva per il miglioramento del progetto e che avevamo posto come condizione essenziale.

Pertanto con la presente chiediamo formalmente che il Sindaco, prima di procedere alla controdeduzione della presente osservazione, convochi un assemblea pubblica a Marcialla sull'argomento in questione.

Abbiamo rilevato che la nuova impostazione prevede delle lievi misure compensative al progetto esistente, che non varia nella impostazione fondamentale, mentre propone delle modifiche più sostanziali in caso di variazioni essenziali al progetto. Perciò se la proprietà, o chi ne avesse titolo, decidesse di procedere al ritiro del Permesso di Costruire con il progetto nelle attuali forme, potrebbe farlo apportando delle migliori risibili, come una schermatura arborea e con l'aggiunta di un migliore collegamento del parco, che resta però privato ad uso pubblico e non pubblico, alla Piazza A. Brandi.

Di fronte a questa nuova impostazione che prevede un "doppio binario" anche noi, nell'elencare le nuove proposte, ci atterremo a questa nuova formula.

Preme comunque precisare che la riedizione di soltanto una parte delle proposte già avanzate non significa in alcun modo una adesione alle controdeduzioni da parte del Comune di Certaldo ed un ripensamento sulle questioni già elencate con la precedente osservazione n. 116 alle quali non è stato dato accoglimento. Infine, pur con quanto appena sopra specificato, occorre ribadire che non riproporremo la proposta di eliminazione della previsione, già bocciata, concentrandoci sulle misure alternative e compensative.

1. Proposte relative al miglioramento del progetto nella forma attuale

- Realizzazione dell'intervento mediante Piano attuativo e non con intervento diretto convenzionato. La presente proposta viene reiterata perché riteniamo necessario, per una trasformazione di questo tipo, il maggiore controllo da parte del Consiglio Comunale e della cittadinanza che può partecipare tale procedimento;
- Finitura della facciata in pietra o simile (pietrame) che riducano l'impatto paesaggistico, almeno sul lato del versante valdelsano;
- Redazione di un accurato progetto di inserimento paesaggistico che dettagli le essenze, le quantità e le modalità di realizzazione e mantenimento della cortina arborea sul versante valdelsano;
- Specificazione dei criteri fondamentali di convenzionamento per l'utilizzo pubblico del parco (attrezzature, orari di apertura, etc...) e previsione di destinazione turistico-ricettiva *a tempo indeterminato*;
- Realizzazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura di almeno un posto auto per appartamento, cosicché la struttura vada a gravare, su questo aspetto, il meno possibile sulla dotazione di parcheggio, già insufficiente allo stato attuale, della Frazione;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno del comparto, ubicato in zona accessibile e fruibile dalla Piazza A. Brandi attraverso il collegamento previsto.
- Inserimento della previsione urbanistica e realizzazione un camminamento pedonale che colleghi l'abitato della Frazione al campeggio.

2. Proposte relative al miglioramento del progetto nel caso di variazioni sostanziali

- Realizzazione dell'intervento mediante Piano attuativo e non con intervento diretto convenzionato. La presente proposta viene reiterata perché riteniamo necessario, per una trasformazione di questo tipo, il maggiore controllo da parte del Consiglio Comunale e della cittadinanza che può partecipare tale procedimento;
- *Riduzione sostanziale della volumetria*, e non solo della superficie coperta;
- Finitura della facciata in pietra o simile (pietrame) che riducano l'impatto paesaggistico, almeno sul lato del versante valdelsano;
- Redazione di un accurato progetto di inserimento paesaggistico che dettagli le essenze, le quantità e le modalità di realizzazione e mantenimento della cortina arborea sul versante valdelsano;
- Specificazione dei criteri fondamentali di convenzionamento per l'utilizzo pubblico del parco (attrezzature, orari di apertura, etc...) e previsione di destinazione turistico-ricettiva *a tempo indeterminato*;
- Realizzazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura di almeno un posto auto per appartamento, cosicché la struttura vada a gravare, su questo aspetto, il meno possibile sulla dotazione di parcheggio, già insufficiente allo stato attuale, della Frazione;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno del comparto, ubicato in zona accessibile e fruibile dalla Piazza A. Brandi attraverso il collegamento previsto.
- Inserimento della previsione urbanistica e realizzazione un camminamento pedonale che colleghi l'abitato della Frazione al campeggio.

Il Presidente
 Stefano Innocenti

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Punti 1.1 e 2.1 – osservazione non accolta – la scheda progetto dispone puntuali indicazioni di carattere distributivo-dimensionale delle diverse volumetrie oggetto di intervento, relativamente alle modalità attuative, detta previsione è sottoposta alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato la cui realizzazione è subordinata alla stipula di puntuale convenzione approvata dal Consiglio Comunale, pertanto l'organo Consiliare dovrà essere interessato dall'approvazione dello specifico schema di convenzione e dei suoi contenuti;

Punti 1.2 e 2.3 – osservazione non accolta – in sede di approvazione dello specifico titolo abilitativo l'amministrazione comunale, coadiuvata dalla Commissione edilizia valuterà le soluzioni progettuali presentate e potrà prescrivere la presentazione di nuove soluzioni architettoniche e di finitura delle facciate al fine di armonizzare l'inserimento della nuova strutture nel contesto ambientale esistente;

Punti 1.3 e 2.4 – osservazione accolta – la scheda progetto prescrive l'obbligo relativo alla necessaria costituzione di idonea barriera vegetazionale atta ridurre la percezione visiva delle nuove costruzioni dall'intorno paesaggistico, il titolo abilitativo dovrà pertanto contenere specifico progetto di inserimento paesaggistico secondo quanto menzionato nell'osservazione ai presenti punti;

Punti 1.4 e 2.5 – osservazione accolta - La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata nella scheda progetto e alla stipula di apposita Convenzione, ove verrà vincolata la destinazione d'uso <turistico ricettiva>, a tempo indeterminato, e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto di frazionamento, nella convenzione sarà inoltre regolato l'uso pubblico dell'area a parco.

Punti 1.5 e 2.6 – osservazione accolta - in merito alla dotazione delle aree di sosta per gli autoveicoli si puntualizza che, in sede di presentazione del titolo abilitativo sarà verificata l'idonea individuazione dei parcheggi pertinenziali previsti per legge.

Ci preme evidenziare che nei progetti già presenti agli atti dell'amministrazione comunale si prevede di dotare la struttura di un numero di posti auto superiore al numero degli alloggi turistico ricettivi di progetto.

Punti 1.6 e 2.7 – osservazione non accolta – l'area prossima alla piazza A. Brandi, ricadente nel comune di Certaldo, è caratterizzata da una forte acclività e da una elevata instabilità dei versanti (evidenziata dagli studi geologici di corredo al R.U.), non

è ammessa pertanto in tale ambito la realizzazione di opere di urbanizzazione comprendenti parcheggi di superficie.

L'ulteriore analisi condotta nell'ambito della fase delle osservazioni ci ha portato alla rimozione del possibile collegamento tra la piazza e l'area a parco pubblico, tuttavia l'area di intervento verrà dotata di percorrenze pedonali poste lungo la viabilità pubblica che consentiranno il raggiungimento dell'area a parco.

Punti 1.7 e 2.8 – osservazione non accolta – Interventi di miglioramento della fruizione pedonale all'area del campeggio verranno analizzati in sede di approvazione dello specifico progetto di ampliamento della struttura turistico ricettiva, tuttavia:

- la consistente distanza dell'area del campeggio dalla frazione di Marcialla;
- la presenza di un ambito rurale caratterizzato da consistenti variazioni orografiche determinanti notevoli dislivelli altimetrici;
- la stretta prossimità tra ambiti di competenza amministrativa in capo a diversi Comuni in questo caso confinanti;

denotano la previsione di un intervento notevolmente oneroso.

Si ritiene pertanto necessario analizzare, nell'ambito dell'approvazione del progetto di espansione di detta struttura, l'individuazione di modalità alternative alla creazione di detta percorrenza quali ad esempio la messa in opera di un sistema di "navette" che possano svolgere un collegamento tra il campeggio e la piazza di Marcialla.

Punto 2.2 - osservazione non accolta – la previsione è conforme al dimensionamento dettato dal piano strutturale comunale


DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE		VOTAZIONE	
PUNTO	PUNTO	PRESENTI	- N°
1.1 – 1.2 – 1.6 – 1.7 – 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.7 – 2.8	1.3 – 1.4 – 1.5 – 2.4 – 2.5 – 2.6	ASTENUTI	- N°
NON ACCOLTA	ACCOLTA	VOTANTI	- N°
DETERMINAZIONE COMPLESSIVA SULL'OSSERVAZIONE		VOTI FAVOREVOLI	- N°
PARZIALMENTE ACCOLTA		VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
8	AMATI DON PIERFRANCESCO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

8

COMUNE DI CERTALDO
 Prot. N. 0020152 E 29/10/2010
 Cla: 6.1



ALL'ILLUSTRISSIMO SIGNOR SINDACO DI CERTALDO

Il sottoscritto Don Pierfrancesco AMATI nato a Valle Aurina (BZ) il 22.11.1952 e residente in Certaldo (FI), Via Cavour n° 8, non in proprio ma nella qualità di Parroco della Parrocchia di San Tommaso a Certaldo (Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con DMI del 29.11.1986, art. 1, n.172; iscritto nel registro di P/G. presso la Prefettura di Firenze al n. 100, codice fiscale 91002550480;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 29.07.2010, vista in particolare la nuova scheda progetto dell'ambito "C.URB.1.4" oggetto di riadozione;

Visto il parziale accoglimento dell'osservazione al Regolamento urbanistico, presentata in data 31.08.2009 registrata al protocollo 17121, valutato che nella scheda progetto viene individuata una superficie da destinare a verde pubblico/spazi pedonali per una superficie di mq. 7.000,00;

si **OSSERVA** e si propone pertanto l'integrazione di detta scheda provvedendo a specificare che:

"è fatto obbligo provvedere alla realizzazione di aree da destinare a <verde pubblico/spazi pedonali> Pubblici o d'uso pubblico per una superficie di mq. 7.000,00 da individuare puntualmente nell'ambito dell'approvazione dello specifico P.U.A"

Detta specifica garantirà una utilizzazione pubblica dell'intero comparto ammettendo, tuttavia, la possibilità di regolamentare l'accessibilità alle parti


più interne dello stesso, anche al fine di operare un corretto presidio delle strutture che vi si realizzeranno.

A maggior chiarimento alleghiamo alla presente la scheda progetto con evidenziate le modifiche proposte e precisamente:

___ Area a parcheggio pubblico
 ___ Area privata di uso pubblico regolamentata per l'accesso
 ___ Area privata di uso pubblico

Certo della collaborazione di codesta Amministrazione cordialmente saluto.
 Certaldo, li 28 ottobre 2010

Don Pierfrancesco Amati



(NOTA - relativamente agli schemi grafici citati, vedasi copia integrale dell'osservazione)

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione accolta –si dispone l'integrazione della scheda progetto dell'ambito

<C.URB.1.4>

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
9	CONSIGLIERI COMUNALI DEL GRUPPO CONSILIARE PDL – BERLUSCONI PER CERTALDO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

9

COMUNE DI CERTALDO
Prot. N. 0020155 E 29/10/2010
Cla: 6.1

**All'III.mo Sindaco
del Comune di Certaldo**
**p.c. Dirigente Settore Programmazione
Pianificazione Governo del Territorio**

Certaldo, 28.10.2010

**Oggetto: OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE n.66 del 29.07.2010**

I sottoscritti,
in qualità di Consiglieri Comunali del Gruppo Consiliare PdL -Berlusconi per Certaldo-

premesse

- che con la Delibera del Consiglio Comunale n.66 del 29.07.2010 veniva approvato parte del Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo, e precisamente "URBANISTICA – L.R. 1/05 – Formazione del Regolamento Urbanistico – Deliberazione n° 49/CC del 22/04/2009 – Pronuncia in merito alle osservazioni pervenute – Approvazione e contestuale riadozione parziale";
- che l'accoglimento di alcune osservazioni ha comportato modifiche alle previsioni urbanistiche di carattere rilevante rispetto al Regolamento Urbanistico Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 22.04.2009;
- che si è reso necessario procedere, per le parti di territorio interessate dalle modifiche, ad una riadozione e ad una nuova pubblicazione secondo quanto riportato nel documento "Allegato E".

rilevato

- che in nessun articolo della Legge Regionale n.1/2005 e s.m.i. vi è la possibilità di riadottare o ripubblicare uno strumento urbanistico Comunale, facendo di fatto una variante;
- che nella Delibera in oggetto non vengono citate le eventuali Leggi Nazionali di riferimento alla "riadozione, detta anche ripubblicazione" del Regolamento Urbanistico (così come spiegato dall'Arch. Viviani progettista dell'R.U. in C.C. il 29/7/10);
- che l'Azienda USL 11 di Empoli –Servizio igiene non ha considerato la fascia di rispetto del vincolo cimiteriale normata dall'art.338 T.U. Sanità modificato dall'art.28 L.n.166/2002 nonché della Sentenza della Corte di Cassazione Penale, Sez. III del 26.2.2009 n.8626, emettendo di fatto un proprio parere sopra la legislazione nazionale;
- che l'intero apparato normativo approvato con n.104 articoli, descritto nelle "Norme-Elaborati a supporto dell'approvazione del RUC e della sua parziale riadozione", sono state sostanzialmente integrate e modificate senza essere di nuovo adottate e neppure ripubblicate;
- che nel territorio della Frazione Sciano si consuma la quasi totale capacità edificatoria del Piano Strutturale (difatti son state fatte 3 nuove schede per un totale di 800 SUL);
- che la scheda C. urb 1.1 al tempo dell'adozione annoverava 575 SUL con la Delibera di C.C. in oggetto annovera 1150 di SUL;
- che la scheda RU.19.de, ex stabilimento artigianale in Via Fiorentina che allo stato attuale ha 5000 mq di SUL c.a., la scheda adottata consentiva 3500 mq di SUL, quella modificata con la delibera in oggetto consente 2000 di SUL in sito e possibilità di decollo e atterraggio del resto della SUL presente (c.a. 3000 SUL) atterrabili in altra area;
- che in Via Meucci, zona periferica ma a prevalente destinazione residenziale, le schede RU.20 e RU.21, edifici artigianali hanno la possibilità di essere riqualificati e destinati a residenziale mentre ad altri edifici, con analoghe caratteristiche ed adiacenti, è preclusa questa possibilità di trasformazione e recupero con il rischio inoltre di incrementare i problemi legati alle zone miste residenziale-artigianale;
- che non è stata garantita la totale sussidiarietà data dalle Conferenze di Servizi fra Comune e Provincia, Enti locali, Enti gestori, non pianificando le prescrizioni ed i vincoli stabiliti dalle autorità competenti e/o gestori dei servizi;
- che tra le schede riadottate con la Delibera del Consiglio Comunale n.66 del 29.07.2010 ve ne sono parte sostanzialmente modificate e variate a seguito di osservazioni e non, e un'altra parte di nuova progettazione e quindi mai adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 22.04.2009;

riteniamo che

- non risulta corretta la procedura di "riadozione, detta anche ripubblicazione" del Regolamento Urbanistico;
- non vi sono normative Regionali di riferimento sulla procedura di "riadozione, detta anche ripubblicazione" del Regolamento Urbanistico in questione;
- nelle modifiche n.3 "Ambito C1" e n.10 "Ambito F.PR.c." non è rispettata la fascia di rispetto del vincolo cimiteriale, come da T.U. Sanità, art.338 mod. dall'art.28 L.n.166/2002;
- non è stata messa in atto la procedura di ripubblicazione con possibilità di osservazione per sull'apparato normativo "Norme-Elaborati a supporto dell'approvazione del RUC e della sua parziale riadozione";
- non risulta chiara e adeguatamente partecipata la parte del R.U. relativa alle aree soggette ad esproprio;
- l'obbligatorietà per i soggetti privati di reperire nell'investimento urbanistico l'8-10% di superficie sopra i 1000 mq di SUL a fini sociali, la metà del guadagno netto di chi fa l'operazione, sia un deterrente alla ripresa dell'edilizia e non sia stato condiviso con le associazioni di categoria;
- le previsioni delle schede, contrastano con le recenti tendenze urbanistiche che mirano alla riqualificazione dell'esistente mettendo al bando l'edificazione espansiva e il consumo del suolo, al quale di solito consegue un onere maggiore per fornitura servizi e maggiori costi per le amministrazioni;
- non c'è equità, compensazione e reale pianificazione volta alla riqualificazione e alla ripresa economica del Comune di Certaldo;
- quanto sopra detto e per quanto dichiarato nella seduta del C.C. del 29 luglio 2010, non condividere gli intenti politici che caratterizzano questo RU e la procedura formale che lo ha generato poiché crediamo sia chiaramente in contrasto con le norme di legge vigenti in materia e disattende anche molte delle direttive espresse ed indicate di recente dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Firenze e dall'Assessore Regionale all'Urbanistica Marson.

Distinti saluti



Certaldo, 28.10.2010

I Consiglieri Comunali del Gruppo Consiliare PdL -Berlusconi per Certaldo-,

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

La presente osservazione è ritenuta "non pertinente" in quanto non si riferisce alle previsioni urbanistiche che sono stato oggetto di puntuale riadozione in forza dell'atto deliberativo del Consiglio Comunale n°66 del 29/07/2010


DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
NON PERTINENTE	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
10	GALGANI ROBERTO PER RECCHI GIOVANNI, ALMONTI PRIMO E GALGANI ROLANDO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

10

COMUNE DI CERTALDO
 Prot. N. 0020177 E 29/10/2010
 Cla: 6.1



**Al Sig. SINDACO del COMUNE
di CERTALDO**

Al Dirigente Ufficio Urbanistica
e Territorio

Oggetto: proposta di modifica scheda progetto n° 5 "B.Comp. 1 in riadozione" del Regolamento Urbanistico approvato e riadottato con deliberazione 66/CC del 29.07.10.

Il sottoscritto geometra Roberto Galgani, con studio in Certaldo via XXVI luglio 7/m, in qualità di tecnico incaricato da:



- RECCHI Giovanni nato a Offida il 17/01/1936 (c.f. RCC GNN 36A17 G005C), residente in Certaldo via del Poggio 8, in qualità di proprietario del terreno distinto nel foglio di mappa 50 p.la 923;
- ALMONTI Primo nato a Offida il 01/03/1950 (c.f. LNM PRM 50C01 G005F), residente in Certaldo via del Torrione 13, in qualità di proprietario del terreno distinto nel foglio di mappa 50 p.la 920;
- GALGANI Rolando nato a San Gimignano il 27/09/1934 (c.f. GLG RND 34P27 H875E), residente in Certaldo via Sallustio 21, in qualità di proprietario del terreno distinto nel foglio di mappa 50 p.la 983;

Con la presente chiede la modifica della scheda di cui in oggetto.

Per meglio si fa esplicito riferimento agli elaborati allegati nei quali si evidenzia in termini specifici la richiesta formulata dai proprietari.

Certaldo li 28/10/2010

In fede

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Oggetto: proposta di variante riguardante un'area posta in Certaldo tra la via del Torrione e la Strada Comunale del Torrione.

L'area in oggetto, è attualmente rappresentata nel Regolamento Urbanistico Comunale dalla scheda Progetto n° 5 ambito "B.Comp. 1", all'interno dell'UTOE 5, evidenziata nella tabella riassuntiva come scheda in riadozione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Con la presente si cerca di evidenziare le eventuali modifiche da apportare alla scheda progetto in fase di adozione finale, in funzione dello stato dei luoghi dell'intero comparto, avendo eseguito un rilievo piano altimetrico dell'area e realizzato delle sezioni schematiche in cui si evidenziano sostanzialmente i dislivelli, anche notevoli presenti.

Sostanzialmente si possono evidenziare tre modifiche alla scheda progetto:

- 1) nella tavola è stata indicata un'area denominata "oliveto da mantenere", tale delimitazione ha portato ad un sostanziale restringimento dell'area edificabile vera e propria, in proporzione all'area di intervento dell'intero comparto. Nella planimetria allegata si è evidenziata con linea rossa la reale il limite e l'area al cui interno sono contenute le uniche piante di olivo presenti. Si chiede pertanto l'allargamento dell'area edificabile sino all'effettivo ingombro dell'oliveto.
- 2) Si richiede lo spostamento dell'area a parcheggi posta di fronte all'area edificabile, posizionandola all'interno dell'area a verde posta a monte. In sostituzione dei parcheggi sarebbe comunque da realizzare per compensazione una zona a verde pubblico, questa soluzione permette un più agevole accesso con le rampe ai piani interrati/seminterrati dei nuovi fabbricati. L'attuale soluzione permette un solo punto di accesso all'area edificabile che di fatto obbliga a dover realizzare comunque una percorrenza carrabile interna parallela alla strada pubblica per poter accedere a tutti i locali interrati delle costruzioni. La nuova posizione dei parcheggi potrebbe anche contenere, come evidenziato in planimetria il nuovo accesso pedonale all'esistente percorso che porta alla strada per Certaldo Alto. Percorso che dovrà comunque essere modificato e nel tipo di fondo, e ricostruendo l'attuale accesso diretto dalla via del Torrione. Infatti il prolungamento della via come da progetto porta alla formazione di un dislivello molto accentuato tra la via stessa e la parte rimanente del

percorso esistente, che sarà possibile raccordare esclusivamente con una scalinata, mentre dalla nuova posizione del parcheggio pubblico sarà possibile realizzare una rampa a lieve pendenza di raccordo con la percorrenza esistente.

- 3) Si richiede la modifica delle disposizioni generali e particolari dell'attuale scheda progetto per la sola previsione dei garage interrati. I nuovi fabbricati dovranno assolutamente essere compresi all'interno della linea congiungente i colmi dei due fabbricati esistenti alle estremità, come nella sezione tipo riportata nella scheda progetto. All'interno di tale dimensione è comunque possibile prevedere per le nuove costruzioni la possibilità di poter realizzare il piano terreno almeno 1 metro fuori terra. Tale dimensionamento non influirebbe comunque sui limiti imposti dalla sezione tipo ma permetterebbe di avere il piano interrato ad una quota più favorevole rispetto a quella che sarà poi la quota definitiva della nuova strada pubblica.

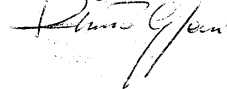
Si allegano alla presente una nuova planimetria con evidenziate schematicamente le richieste di cui sopra.

Sono state schematizzate tre sezioni del comparto, si può notare che vi è un forte dislivello tra la strada di progetto e l'area edificabile, è stata schematizzata anche una potenziale sistemazione di quota di tutte le aree. Fermo restando che la quota della parte edificabile non può essere modificata per il rispetto dell'oliveta da mantenere e per contenere i nuovi edifici all'interno della linea di colmo di quelli esistenti, si dovrà obbligatoriamente realizzare la nuova strada modificando sostanzialmente le quote attuali del terreno, partendo dal punto di raccordo con la parte esistente, dove per'altro esiste il maggior dislivello con i terreni posti a monte della strada stessa e con il percorso pedonale. Sostanzialmente il terreno attuale dovrà essere abbassato anche dove termina il nuovo tracciato, questo comporterà una leggera modifica dell'area a verde per raccordarsi con la nuova quota stradale e non creare comunque forti dislivelli. Questa soluzione permetterebbe comunque di rendere la nuova posizione del parcheggio pubblico lo strumento di raccordo tra la nuova sede stradale e l'area a verde, oltre ad essere un punto di partenza per la realizzazione di un nuovo tratto di percorso pedonale di raccordo con quello esistente.

Si sono inoltre riportate nella nuova planimetria propositiva anche due lievi modifiche secondarie da apportare all'area a verde, evidenziate in colore giallo, l'area triangolare dovrebbe essere inserita altrimenti resterebbe una proprietà interclusa, la piccola striscia rettangolare dovrebbe essere tolta per compensazione e linearità dell'area a verde.

Certaldo li 20/10/2010

Geom. Roberto Galgani



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione accolta – si dispone l'integrazione della scheda progetto dell'ambito <B.COMP.1> secondo gli schemi allegati all'osservazione, si puntualizza inoltre che relativamente al limite posteriore dell'ambito edificabile, questo dovrà essere fissato in sede di approvazione dello specifico Piano Urbanistico Attuativo, previa presentazione di documentazione aerofotografia storica, atta a dimostrare l'effettiva consistenza dell'oliveta e le trasformazioni che questa ha subito nel corso degli anni

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

(NOTA - relativamente agli schemi grafici citati, vedasi copia integrale dell'osservazione)

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
11	CAPPELLETTI MARIO, MUGNAINI BARBARA E MUGNAINI ALESSANDRO

CONTENUTO OSSERVAZIONE


11

giovedì 28 ottobre 2010

Spett.le Sig. Campinoti Andrea
Sindaco del Comune di Certaldo
Piazza Boccaccio,13
50052 CERTALDO (Fi)

e, p.c., al Dirigente del Settore
Programmazione
Pianificazione Governo del Territorio
Via XX Settembre, 18
50052 CERTALDO (Fi)

COMUNE DI CERTALDO
Prot. N. 0020180 E 29/10/2010
Cla: 6.1



Oggetto: Beni immobili "Walmar" di prop. Cappelletti e Mugnaini posti in Certaldo Loc. Pino Petriccio n.267;
- Regolamento urbanistico;
- Riadozione R.U. di cui alla Del. CC/66 del 27/07/2010; Modifica n° 15;
- Scheda progetto RU.19.de - Montaccio - UTOE 19;
- Osservazione ai sensi dell'art. 17, 2° comma, L.R. 1/2005

Premesso che sulla scheda in oggetto era stata precedentemente presentata specifica osservazione di cui al n° 172 del R.U. Adottato con Del. CC/n° 49/22/04/2009;
Considerato che la predetta osservazione manifestava la disponibilità della proprietà a trasferire su altre aree di atterraggio quantità di SUL anche superiori rispetto a quelle già individuate dal R.U. adottato con Del. CC/n° 49/22/04/2009;
Considerato che la predetta disponibilità era comunque condizionata alla facoltà di svincolare fra loro le azioni di trasferimento sulle diverse aree di atterraggio, nel senso di ammettere, la realizzazione degli interventi con soggetti, luoghi e tempi diversi, tutto ciò a valere fino dalla fase urbanistica e non solo con la successiva fase di attuazione edilizia.
Dato atto dell'accoglimento parziale della osservazione 172 predetta di cui:
" ... è ammessa un'attuazione a seguito dell'approvazione di progetti unitari estesi sia all'area in oggetto che al comparto ove è prevista la delocalizzazione di parte della SUL" e considerato che il RU non ha accolto la richiesta di svincolare fra loro le azioni di trasferimento sulle diverse aree di atterraggio.
Considerato che detta condizione era ritenuta indispensabile dalla proprietà richiedente e che dunque la disponibilità manifestata con l'osservazione 172 riguardo all'incremento delle quantità di SUL da far decollare era condizionata all'approvazione anche dello svincolo degli interventi fra i soggetti, luoghi e tempi diversi; ciò al fine di superare le difficoltà di attuazione che, nelle attività immobiliari, ordinariamente si verificano quando sono contemporaneamente presenti soggetti con interessi contrapposti (venditori, acquirenti, imprese costruttrici, ecc); a maggior ragione nel nostro caso ove, data la notevole quantità di SUL in decollo, le aree di atterraggio potrebbero essere numerose complicando inevitabilmente il successo della previsione.
Considerato che dall'attuazione della previsione urbanistica scaturisce l'interesse di tutti i soggetti coinvolti, anche quello del Comune, in quanto il recupero delle SUL esistenti è uno degli obiettivi urbanistici inseriti nei propri strumenti di pianificazione territoriale, è evidente che la non attuazione della previsione indotta dalla prescrizione nel RU (piani unitari) compromette, oltre che l'interesse privato, anche quello pubblico.
Premesso quanto sopra,
Dato atto che il sistema della "perequazione", nella formula anomala introdotta dal RU o, comunque, le normative urbanistiche orientate alla riduzione degli indici urbanisti di

Z:\ARCHIVIO\ARCHIVIO DOCUMENTI\F41 WALMAR\ROSS_WALMAR_RIADOZ_27102010_6.doc
Pagina 1 di 4

complessi immobiliari ubicati in aree ritenute sature o da riqualificare, sono strumenti urbanistici di nuova concezione, introdotti in tempi recentissimi nella pianificazione territoriale e che dunque, per una loro efficace attuazione, presentano l'esigenza di essere adeguatamente calibrate;
Preso atto che la prescrizione di progetti unitari è in genere considerata una strategia attuativa condivisibile e che ordinariamente fornisce garanzie di coerenza progettuale degli interventi, ma dato atto anche che la varietà delle problematiche territoriali che un RU è obbligato ad affrontare, dovrebbe costringere il legislatore ad individuare regole più articolate che consentano di disciplinare diversamente la varietà delle situazioni che un territorio presenta;
Dato atto pertanto della necessità di far ricorso ad una strumentazione normativa modulabile in funzione degli obiettivi previsti e che eviti l'applicazione di regole immutate e ripetitive da impiegare indistintamente a qualunque intervento, invece che differenziate secondo le diverse esigenze dei luoghi;
Preso atto, come nel caso in oggetto, il RU non varia la prescrizione dei "progetti unitari" in funzione nemmeno delle dimensioni dell'intervento, ma prevede la medesima regola "progetti unitari" indipendentemente dalle quantità delle SUL che sono previste in decollo;
Considerato che adottare le stesse prescrizioni dei "progetti unitari" per previsioni con decollo di SUL di notevoli quantità, (nel nostro caso circa il 60% della SUL esistente), presenta problematiche e difficoltà di vario tipo consistenti sostanzialmente nel documentare contemporaneamente progetti urbanistici di diverse zone del territorio comunale in presenza di diversi soggetti che partecipano alle azioni (proprietari delle SUL esistenti, proprietari delle aree di atterraggio, imprese edili, privati cittadini acquirenti, progettisti, ecc), tutti soggetti da riunire in contemporanea e in solido, affinché sottoscrivano gli impegni economici fra loro e nei riguardi del Comune.
Tutto quanto, a nostro avviso, si tradurrebbe solo in una mancata attuazione dell'intervento e pertanto un grande sforzo che produrrebbe un grande "nulla".
Ulteriori considerazioni in punto di diritto sono le seguenti:
Relativamente al punto b) dell'osservazione n. 172, presentata dai Signori Mugnaini Barbara, Mugnaini Alessandro e Cappelletti Mario, il Comune di Certaldo, pur accogliendo parzialmente il contenuto dell'osservazione presentata, ha così controdedotto: "È ammessa un'attuazione per stralci funzionali delle previsioni della scheda progetto a seguito dell'approvazione di progetti unitari estesi sia all'area in oggetto che al comparto ove è prevista la localizzazione di parte della SUL".
Da quanto si può desumere, dunque, dal tenore della controdeduzione richiamata, il Comune di Certaldo ha inteso pesantemente condizionare il diritto edificatorio sorgente in capo agli osservanti attraverso un'interpretazione alquanto riduttiva e del tutto fuorviante dello strumento perequativo adottato in sede di regolamento urbanistico, la cui definitiva approvazione nei termini sopra indicati darebbe, peraltro, inevitabilmente origine alla presenza di un provvedimento amministrativo palesemente viziato per eccesso di potere, ovvero sviamento del corretto esercizio della discrezionalità amministrativa per manifesta ingiustizia, disparità di trattamento e illogicità del provvedimento medesimo.
Nel merito di quanto sopra, non si può pertanto non osservare e conseguentemente dedurre in senso contrario a quanto controdedotto dall'ente regolatore, sollevando sin da ora l'esistenza nel provvedimento in reclamo di un vizio riconducibile all' ECCESSO DI POTERE - SVIAMENTO PER MANIFESTA INGIUSTIZIA, DISPARITÀ DI TRATTAMENTO E ILLOGICITÀ.
In particolare:
1. la condizione apposta dal Comune di Certaldo in riferimento alla richiesta avanzata dagli osservanti (e quale ulteriore elemento di specificazione della medesima), si basa in ultima analisi su un'interpretazione dello strumento perequativo del tutto

Z:\ARCHIVIO\ARCHIVIO DOCUMENTI\F41 WALMAR\ROSS_WALMAR_RIADOZ_27102010_6.doc
Pagina 2 di 4

riduttiva e palesemente fuorviante rispetto agli stessi principi che sovrintendono al ricorso tradizionale a detto strumento. Se la perequazione, infatti, viene generalmente ricondotta nell'alveo degli strumenti urbanistici tesi a ottimizzare la qualità, la quantità e l'ubicazione degli interventi edificatori all'interno di un dato territorio, nessuna norma autorizza invece i Comuni procedenti a subordinare la stessa esistenza del diritto edificatorio riconosciuto in capo ad un determinato soggetto ad una modalità di estrinsecazione del medesimo che prescindendo interamente dalla volontà e dalle effettive possibilità del titolare del diritto stesso. Nel caso di specie, infatti, il diritto edificatorio già riconosciuto in capo agli osservanti viene a essere - per intero - subordinato a una modalità attuativa che non tiene in alcun conto né della diversità dello stato dei luoghi tra l'area di partenza (o di "volo") e lo stato delle possibili aree di atterraggio della SUL residua, né del perentorio limite temporale che il titolare del diritto concesso dovrebbe comunque fronteggiare in una situazione già alquanto difficile per l'economia in generale e ancor più per il settore specifico del mercato edilizio. In ragione di tanto, quindi, il riconoscimento di un diritto edificatorio soggetto in modo vincolativo - e senza alcuna eccezione - alla presentazione di progetti unitari per tutta la estensione della SUL concessa finirebbe così con l'attribuire ai titolari della proprietà dell'area di partenza un diritto o del tutto inesistente o forzatamente ridotto dall'esigenza (imprescindibile) di rinunciare alla SUL residua se e in quanto interessati a realizzare almeno un minimo intervento. Dinanzi ad una simile scelta, dunque, non vi è chi non veda come un provvedimento amministrativo licenziato in tale forma realizzi inevitabilmente una manifesta ingiustizia nei confronti degli interessati, i quali si troverebbero obbligatoriamente confrontati a una situazione di radicale contrasto con il principio di ragionevolezza e con l'irragionevole negazione della loro corretta pretesa al riconoscimento di un diritto edificatorio in forma almeno frazionabile nel tempo, per quanto non illimitato;

- una seconda censura del provvedimento in oggetto, riguarda invece sotto un altro profilo le medesime condizioni poste ed incidenti sulla perdita di volumetria concessa che si determinerebbe in caso di mancata redazione del piano anche per le zone di atterraggio. Detta mancata redazione del piano, infatti, così come la conseguente perdita di volumetria, non dipendono (o possono non dipendere) dalla volontà del proprietario della SUL. Mentre in effetti può essere concepibile che il titolare della SUL sia sottoposto ad una decadenza dovuta ad inerzia propria, come nel caso in cui non dia attuazione al piano attuativo nei tempi previsti (con conseguente perdita delle superfici non edificate allo spirare del termine della validità del piano), nel nostro caso la mancata attuazione del piano può essere condizionata ed impedita da un soggetto terzo, e vale a dire dal proprietario o dai proprietari dell'area di atterraggio che in ipotesi possono rifiutarsi di vendere il terreno o partecipare al nuovo intervento edilizio. Allo stesso modo, la mancata attuazione del piano può essere determinata anche dall'impossibilità di trovare altre SUL "volanti" per dare effettiva concretezza ad un intervento edilizio confacente alle prescrizioni del RU approvato. Queste circostanze non dipendono (o possono non dipendere) dunque dalla volontà dell'originario titolare della SUL e, così facendo, si verrebbe pertanto a rendersi concreta una perdita dell'intero diritto o una sua integrale decadenza per motivi del tutto avulsi dalla sua volontà. Alla stregua di tanto, quindi, il diritto edificatorio per cui oggi s'intende reclamare e avanzare una nuova osservazione all'attenzione dell'ente regolatore risulterebbe oggettivamente soggetto ad una disparità di trattamento rispetto ad altre forme equivalenti di diritti edificatori derivanti dal medesimo regolamento urbanistico approvato e per questa via ad una illogicità del complessivo provvedimento licenziato.

Alla luce di tutto quanto sopra premesso e motivato, si insiste dunque nella reiterazione dell'istanza di differenziazione della temporalità del progetto da presentarsi in ordine alla SUL concessa e pertanto, gli scriventi, con la presente osservazione, anche

sulla base dei motivi in punto di diritto contrari alla controdeduzione all'osservazione n. 172 presentata da Mugnaini Barbara, Mugnaini Alessandro, Cappelletti Mario, ritengono indispensabile e

chiedono

che la normativa di RU adottata venga modificata per tutte le previsioni del RU là dove si prevede la realizzazione degli interventi con SUL in decollo per oltre il 50% di quelle esistenti od in subordine le previsioni di cui alla scheda in oggetto, ammettendo di attuare gli interventi con soggetti, luoghi e tempi diversi con validità fino dalla fase urbanistica, in quanto ritenute operazioni immobiliari molto più complesse da attuare di quelle previste con minori quantità di SUL da far decollare.

La proprietà

Cappelletti e Mugnaini

Cappelletti Mario
Mugnaini Barbara
Alessandro Mugnaini

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione non accolta – l'osservazione si riferisce alla normativa del Regolamento Urbanistico divenuta ormai cogente in forza della Deliberazione Consiliare n.66 del 29/07/2010, che non rientra pertanto tra quanto è stato oggetto di puntuale riadozione.

Viene riconfermato quanto disposto dagli articoli 27, 86 e 87 delle norme tecniche del R.U., al fine di poter provvedere alla contestuale pianificazione dei diversi ambiti oggetto di intervento in modo da condurre le necessarie verifiche di sostenibilità, anche in relazione agli obblighi che i lottizzanti devono assumere al momento dell'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi ed alle verifiche relative all'adeguamento della dotazione infrastrutturale ed impiantistica delle diverse aree interessate dall'intervento.

La necessaria contemporaneità delle azioni di demolizione con conseguente ricostruzione (anche verso altre aree individuate dal RU quali ambiti <C.at>) risulta indispensabile anche al fine di non alterare la natura giuridica del diritto edificatorio (che, nel caso di una riformulazione normativa secondo quanto proposto nell'osservazione, sarebbe caratterizzata da un'incerta collocazione temporale che talvolta potrebbe di fatto prevaricare i tempi di valenza del Piano Attuativo o addirittura dell'Atto di governo del territorio comunale)

Risulta pertanto evidente come l'operatività del metodo perequativo debba essere circoscritta a tutte le proprietà immobiliari interessate da interventi di trasformazione urbanistica finalizzata alla risoluzione di specifiche situazioni individuate dagli atti del Regolamento urbanistico

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
NON ACCOLTA	PRESENTI - N°
	ASTENUTI - N°
	VOTANTI - N°
	VOTI FAVOREVOLI - N°
	VOTI CONTRARI - N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
12	LUCA GIANNOZZI – SIMONE GIANNOZZI – ASMARA POZZI

CONTENUTO OSSERVAZIONE

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

12

Spett.le Comune di Certaldo Firenze 30/10/2010

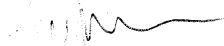
Oggetto: Osservazioni al Regolamento Urbanistico

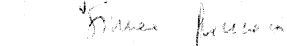
I sottoscritti Luca Giannozzi, Simone Giannozzi, Asmara Pozzi, in qualità di proprietari ed usufruttuaria del terreno posto in Comune di Certaldo Fg. 26 part. 45,50 formulano le seguenti osservazioni:

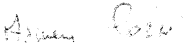
1) Si osserva che l'area oggetto di esproprio taglia in due la particella 45 lasciando divisa la restante superficie in due appezzamenti di piccola dimensione. In un appezzamento si dovrà ricreare la rete scolante, che attualmente va in direzione del fiume e che la presenza del rilevato stradale interromperà, con costi che mai troveranno ritorno economico nell'attività di coltivazione. L'altro appezzamento rimarrà poi intercluso tra il fiume e la strada senza possibilità di accesso con mezzi quali mietitrebbia e quindi impossibile da coltivare secondo la sua attuale destinazione. Analoga considerazione si può fare per la parte della particella 50 compresa tra il fiume e la strada.

2) Da due singoli appezzamenti di superficie di circa 2,5 ettari l'uno e 1,5 ettari l'altro, dopo l'esproprio residueranno 3 appezzamenti di superficie compresa tra i 4.000 mq. e gli 8.000 mq. dove difficilmente si potrà coltivare in maniera redditizia una qualunque coltura stante anche il fatto che il centro aziendale dista oltre 20 Km. da tali terreni che saranno perciò destinati all'abbandono.


Distinti saluti

Luca Giannozzi 

Simone Giannozzi 

Asmara Pozzi 

COMUNE DI CERTALDO
Prot. N. 0020488 E 04/11/2010
Cla: 6.1



Osservazione non accolta in quanto, la posizione del corridoio infrastrutturale individuato dal Regolamento Urbanistico, atto ad accogliere il completamento del tracciato viario della nuova SRT 429 risulta fortemente condizionata dai manufatti realizzati e dalle direttrici che la viabilità dovrà seguire in direzione nord ovest verso i comuni confinanti di Castelfiorentino e Gambassi Terme.

Si evidenzia che sulla cartografia del regolamento urbanistico è stata individuata una fascia di ml. 60,00 strumentale ad eventuali oscillazioni del tracciato che potranno verificarsi in sede di progetto definitivo, in tale occasione l'ente proponente del progetto della nuova viabilità individuerà:

- le caratteristiche del nuovo tracciato viario (prevedendo la realizzazione di un rilevato o di una struttura su viadotto);
- la quantificazione delle aree oggetto di esproprio;
- le modalità di accesso ai terreni per i quali il nuovo manufatto altererà la continuità fisica.

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
NON ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
13	BORGIOLO CARLO – AMMINISTRATORE UNICO FATTORIA OLIVETO S.p.A

COMUNE DI CERTALDO
 Prot. N. 0022790 E 09/12/2010
 Cla: 6.1



13

AL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

OGGETTO: RICHIESTA DI REVISIONE DELLA SCHEDATURA DEI FABBRICATI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA ED OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO fine luglio 2010 pubblicato sul BURT il 15/09/2010.

Il sottoscritto BORGIOLO CARLO, ncf. BRGRL47A07D815T, residente in Fucecchio, via Giusti, 68, in qualità di Amministratore Unico della "FATTORIA OLIVETO S.p.A." con sede in Castelfiorentino Via di Monte Olivo, n° 6, formula la seguente richiesta.

La Fattoria di Oliveto S.p.A. è proprietaria in Comune di Certaldo di due complessi immobiliari già adibiti a poderi agricoli, posti lungo la Via Provinciale del Pian Grande in prossimità del Confine con i Comuni di Castelfiorentino e Montespertoli, denominati San Luigi e Valibonica.

Dalla Catalogazione recentemente aggiornata, recepita nel R.U. i due complessi immobiliari risultano così catalogati nell'elenco delle costruzioni di particolare valore culturale ed ambientale esistenti in zona agricola, come già in precedenza risultavano dalla catalogazione del 1985:

COMPLESSO IMMOBILIARE SAN LUIGI

Il complesso è individuato con la scheda S2.1, dove con la lettera (A) è individuato il fabbricato abitativo, classificato RV (di rilevante valore ambientale) e con la lettera (B) il fienile, classificato IT (di interesse tipologico).

COMPLESSO IMMOBILIARE VALIBONICA

Il complesso è individuato con la scheda S2.2, dove con la lettera (A) è individuato il fabbricato abitativo, classificato VA (di valore ambientale) e con la lettera (B) il fienile, classificato IT (di interesse tipologico).

La zona risulta soggetta ai seguenti vincoli:

Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art. 11 PRCP) (Tav. V1b);

Vincolo idrogeologico (Tav. V1c);

Strade con visuali prospettiche di pregio e principale viabilità storica (Tav. V5)

La presente richiesta vuole evidenziare in particolar modo due aspetti principali.

Il primo è quello dell'eccessivo valore storico culturale ed ambientale attribuito ai due complessi immobiliari, infatti, tali fabbricati sono tutto sommato abbastanza recenti, come risulta dalla schedatura allegata al R.U., gli stessi non risultano presenti al catasto Leopoldino.

Per fare un esempio il valore attribuito al fabbricato San Luigi, RV, di rilevante valore ambientale, lo colloca in una tutela di intervento edilizio tale da equipararlo ad un fabbricato catalogato soggetto alla tutela della soprintendenza, come fosse lo stesso Castello di Oliveto. Ora questo appare a dir poco curioso paragonare dal punto di vista storico culturale un immobile di poco più di cento anni fa ad un immobile di tutt'altra portata storico culturale ed architettonica qual è il Castello di Oliveto che risale al 1400.

Il secondo aspetto è quello dell'impoverimento storico culturale ed ambientale che è stato perpetrato negli ultimi quaranta anni a danno della zona e degli stessi edifici, basti pensare alla realizzazione e coltivazione nelle vicinanze, della pubblica discarica di San Martin Maiano, piuttosto all'ampliamento della Strada Provinciale del Pian Grande che ha comportato una notevole riduzione dei resedi dei complessi immobiliari in oggetto con conseguente loro avvicinamento alla sede stradale e riduzione dello spazio di relazione dei fabbricati sul fronte strada.

I due complessi hanno perso la loro funzione di conduzione agricola fin dagli anni 70, conseguenza dell'abbandono della pratica di conduzione dei terreni a mezzadria, tipica dei nostri territori e del progressivo sviluppo industriale e socio economico. Da allora ad oggi i due complessi sono passati dallo stato di disuso, all'abbandono, al crollo fino allo stato attuale di rudescenza. La zona interessata non è mai stata di notevole appetibilità commerciale a fini abitativi ed i fattori prima evidenziati, intervenuti nella gestione e regolamento del territorio hanno fatto sì di annullare completamente l'interesse al recupero dei complessi immobiliari. In breve da una parte si è impoverito il contesto storico ambientale e dall'altra si è posta una rigida normativa, con il conseguente risultato di abbandono e degrado sia strutturale degli stessi edifici che ambientale della zona.

Stante quanto esposto, avendo a cuore la conservazione del territorio anche dal punto di vista storico culturale ed ambientale, si chiede che sia riesaminato il contesto dei due complessi immobiliari al fine di consentire un maggior livello di intervento edilizio, che possa dar modo di adeguamento almeno alle distanze minime tra fabbricati, alle distanze minime dalla strada, alla sostituzione strutturale con adeguamento alle normative antisismiche piuttosto che al risparmio energetico ad al miglioramento del clima acustico, alla possibilità di realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate nell'ambito delle pertinenze dei complessi e quanto altro sia possibile nel rispetto anche di una fedele ricostruzione dell'aspetto degli edifici di maggior valore.

Quanto proposto si ritiene sia necessario ed indispensabile al recupero dei due complessi immobiliari è ciò farà sicuramente bene al territorio salvaguardando comunque l'aspetto storico culturale ed ambientale finora disincentivato con l'uso fattone e con le norme applicate.

Nella certezza che codesta Amministrazione Comunale voglia seriamente prendere in considerazione la proposta fatta, in attesa di favorevoli riscontri al riguardo, si porgono distinti saluti.

28/10/2010

L'amministratore Unico della Fattoria Oliveto

Carlo Borgio

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazione non accolta – nell'ambito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico l'amministrazione comunale ha condotto un aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo del comune.

Detto aggiornamento ha validato i criteri di classificazione utilizzati nell'ambito dell'originaria schedatura di cui all'articolo 6 della ex L.R. 59/80, sono stati pertanto censiti negli elenchi (a prescindere dalla sua datazione e dalle caratteristiche strutturali):

- sia gli edifici di particolare pregio storico architettonico;
- sia i complessi immobiliari appartenenti alla civiltà contadina connotati di particolare pregio dal punto di vista dell'impianto tipologico sia insediativo che distributivo.

Secondo i rilievi effettuati nella fase di redazione degli elenchi, i due complessi immobiliari menzionati nell'osservazione, risultano coerentemente censiti rispetto ai parametri di riferimento utilizzati.

Conseguentemente all'attribuzione del valore dei singoli edifici sono stati individuati i gradi di intervento ammessi per i diversi complessi immobiliari, tendendo all'eliminazione del sistema vincolistico che caratterizzava la precedente normativa comunale, si evidenzia pertanto che alcuni degli interventi descritti nell'osservazione sono di fatto possibili secondo quanto dettato dagli articoli 50 e 70 della normativa del R.U..

Inoltre sugli edifici classificati <V> - Edifici di Valore Architettonico e Ambientale, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare, sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione agli stessi e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore.

Nell'osservazione si rileva l'auspicio di addivenire all'attuazione di interventi di "sostituzione edilizia", ci preme specificare che detta categoria di intervento non risulta ammissibile negli ambiti rurali previsti dal R.U. se non in presenza di edifici classificabili di <nullo valore> secondo quanto dettato dall'articolo 70 della normativa del Regolamento Urbanistico.

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE	
NON ACCOLTA	PRESENTI	- N°
	ASTENUTI	- N°
	VOTANTI	- N°
	VOTI FAVOREVOLI	- N°
	VOTI CONTRARI	- N°

REGOLAMENTO URBANISTICO


ADOTTATO CON DELIBERAZIONE 66/C.C/29.07.2010

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

TRASMESSE DAGLI ENTI PUBBLICI

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
14	REGIONE TOSCANA - DIREZIONE GENERALE DELLE POLITICHE TERRITORIALI, AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'


CONTENUTO OSSERVAZIONE

 REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
DELLE POLITICHE TERRITORIALI,
AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'
Il Direttore generale

Prot. Reg. AOO-GRT 248296/N. 60.30 data 28/09/2010

COMUNE DI CERTALDO
Prot. N. 0017907 E 30/09/2010
Cla: 6.1



Al Sindaco del Comune di
Certaldo (FI)

e p.c.


Al Presidente della Provincia di
Firenze

OGGETTO: Osservazione al Regolamento Urbanistico - Articolo 17 della L.R. 1/05

Si trasmette in allegato l'Osservazione al Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo, oggetto di nuova adozione parziale con Deliberazione di C.C. n. 66 del 29/07/2010.

Il Settore sperimentazione e pianificazione territoriale che ha predisposto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che il Comune di Certaldo riterrà opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

Dott. Mauro Grassi

 REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
DELLE POLITICHE TERRITORIALI,
AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'
Settore Sperimentazione e pianificazione territoriale

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

**OGGETTO: Approvazione e parziale riadozione del Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo con Delibera di C.C. n. 66 del 29/07/2010.
Osservazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05**

Il Regolamento urbanistico di Certaldo, adottato con Delibera di C.C. n. 49 del 22/04/2009, è stato oggetto di 175 osservazioni fra le quali quella dell'ufficio tecnico comunale, articolata in osservazioni di carattere generale (allegato A) e osservazioni puntuali al testo delle Norme (allegato B). La Regione ha trasmesso il proprio Contributo formulato nello spirito di collaborazione fra le strutture tecniche, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05.

L'Amministrazione Comunale, con la Delibera di C.C. n. 66 del 29/07/2010 ha controdedotto alle osservazioni pervenute, ha approvato il Regolamento urbanistico e deciso di provvedere alla parziale riadozione di quelle parti interessate da modifiche giudicate di carattere rilevante, derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni.

Tali modifiche, individuate come 21 ambiti di riferimento, 3 nuove aree finalizzate alla perequazione, un corridoio atto ad ospitare il completamento della SRT 429 e i nuovi elenchi degli immobili di valore, sono pertanto soggette a nuova pubblicazione e ad osservazione da parte di tutti i soggetti ed Enti interessati.

A seguito dell'esame dei nuovi elaborati si è potuto riscontrare che l'A.C. ha risposto positivamente a quanto rilevato nel nostro Contributo, seppure con le eccezioni esplicitate di seguito:

- 1^a non è stata prescritta la gestione unitaria per la realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero, oltre che per gli immobili collegati al loro esercizio e per le strutture turistico-ricettive, secondo quanto previsto dalla direttiva di cui all'art. 24 comma 2 del PIT e dalla Circolare recante chiarimenti in ordine alle strutture ricettive di residenza turistico alberghiera (RTA) e case appartamenti per vacanze (CAV) di cui alla DGR n. 289 del 23 aprile 2007. È stata invece prevista la possibilità di consentire la gestione separata di tali attività dietro stipula di apposita convenzione, ad eccezione di alcune previsioni "G.N.PR" per le quali è invece espressamente prescritta la gestione unitaria;
- 2^a non è stata integrata la tabella 4 del quadro previsionale strategico, contenente la sintesi del dimensionamento, esplicitando per ogni singola UTOE la potenzialità residua rispetto ai limiti fissati dal Piano Strutturale per ciascuna delle funzioni principali;
- 3^a il RU non contiene le schede di valutazione integrata riferite agli interventi G.1.PR e G.2.PR.

50127 Firenze, Via di Novoli 26
☎ 055/438 4280
<http://www.regione.toscana.it>

4^a le schede di valutazione integrata relative alle UTOE 21, 22, 25 e 29 contengono misure di mitigazione degli effetti non pertinenti.

Inoltre, con riferimento alla parte del RU oggetto di nuova adozione ed alle schede di progetto e di valutazione integrata fatte per UTOE, al fine di concorrere al miglioramento della qualità tecnica dell'Atto e perseguire la piena coerenza dello stesso con lo strumento di pianificazione territoriale della Regione, si osserva quanto segue.

5 Le schede di progetto non contengono più la sezione relativa alla fattibilità geologica e alle prescrizioni attuative riferite ai singoli interventi, rendendo ancor più necessario che le stesse siano da osservare ad integrazione e nel rispetto delle NTA del RU.

6 In merito alla previsione C.1 in UTOE 10, considerate le dimensioni e la complessità dell'intervento, si ritiene opportuno che sia da assoggettate a P.U.A., come del resto prevedeva la scheda di progetto del RU adottato.

7 Con riferimento agli interventi C.urb.1.1-1.5 in UTOE 13, identificati come C.urb.1 nella scheda di progetto del RU adottato, si ritiene opportuno prevederne l'attuazione attraverso P.U.A., fermo restando che i singoli interventi possano avere luogo anche in tempi diversi.

Inoltre, si rileva che:

- l'intervento C.urb.1.1, prevede una SUL doppia rispetto a quella prevista in origine;
- la scheda del C.urb.1.4 non riporta più la SUL di 2.400 mq prevista;
- per l'intervento C.urb.1.5, nuovo centro commerciale, è previsto un incremento della SUL di circa 1.800 mq a fronte del dimezzamento dei parcheggi pubblici originariamente previsti e del verde pubblico, interessato dalla possibile ubicazione del parcheggio privato.

8 In relazione alla previsione C.7 in UTOE 18, al fine di escludere nuovi fronti edificati lungo strada in un'area priva di insediamenti riducendo la percezione del territorio circostante, si rileva la necessità di verificare la possibilità di localizzare tale previsione in C.at.7 oppure in adiacenza alla C.2. Deve essere preservata in ogni caso l'oliveta esistente.

Infine, in relazione alla parte del RU modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e approvata, si rileva quanto segue.

9 Con riferimento agli "impianti solari fotovoltaici eccedenti l'autosufficienza degli edifici e impianti di produzione di energia", viste le localizzazioni previste dal RU ed in attesa che il PTC formuli indirizzi e criteri di riferimento per la pianificazione comunale, si rileva la necessità che la realizzazione di tali impianti avvenga, in via prioritaria, presso siti degradati o bonificati oppure in zone a destinazione produttiva, commerciale o correlata alla produzione di servizi.

Il loro inserimento nel territorio deve comunque avvenire nel rispetto dei valori paesaggistici che lo caratterizzano e nel rispetto degli obiettivi e azioni riferite al paesaggio di cui alla scheda d'ambito n. 31 "Val d'Elsa".

Si invita pertanto l'A.C. a valutare con particolare attenzione e, se del caso, ad escludere la previsione in Loc. Ginestra, posta in adiacenza delle aree calanchive di valore ambientale e quella in Loc. Piangrande, sita nell'area di confluenza di due strade con visuali prospettiche di pregio.

10 In merito agli artt. 14 comma 2) e 70 comma 5) delle NTA, si evidenzia una contraddizione in termini di parametri da utilizzare laddove il 14 parla di volume legittimo esistente, mentre il 70 fa

correttamente riferimento alla SUL legittima esistente, come previsto dall'art. 12 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05, n. 3R.

Inoltre, considerato che l'art. 23 comma 1 del PIT equipara il riuso degli annessi agricoli a nuovo impegno di suolo, si evidenzia la necessità di precisare che il riuso è ammissibile a condizione che sia stata preventivamente verificata la sostenibilità delle nuove funzioni previste e del conseguente incremento di carico urbanistico, oltre che la compatibilità paesaggistica con gli elementi strutturali del paesaggio.

Tale nuovo impegno di suolo, da prevedere nel dimensionamento del RU, può essere consentito previa verifica delle condizioni di cui all'art. 21 della disciplina del PIT.

11 Ai sensi del comma 5 dell'art. 8 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005, il R.U. deve esplicitare i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale per ciascuna delle funzioni principali di cui all'art. 7 del Regolamento medesimo, per tutto il territorio comunale ed anche per ciascuna UTOE, distinti in recupero e nuova edificazione, evidenziando i saldi residui.

Le tabelle contenenti i dati di cui sopra devono essere inserite all'interno delle NTA, visto il carattere prescrittivo dei loro contenuti.

12 L'intervento RU.2 in UTOE 5 è stato integrato con la previsione di un parcheggio pubblico da cedere all'A.C. del quale non risulta giustificata la localizzazione. Si tratta infatti di un'area distaccata rispetto al tessuto edificato ed in luogo di una parte del vigneto che viene conseguentemente a trovarsi frapposto tra il nuovo parcheggio ed il centro abitato.

D'altra parte, in base alla tavola PR.3 risulta una previsione di PP.PR posta fra l'area soggetta a RU ed il nuovo parcheggio come rappresentato nella scheda.

Si ritiene pertanto necessario che le due rappresentazioni siano rese coerenti fra di loro.

13 In merito alla previsione RU.18 in UTOE 12, considerate le dimensioni e la complessità dell'intervento, si ritiene opportuno che sia da assoggettate a P.U.A., come del resto prevedeva la scheda di progetto del RU adottato.

14 In relazione alla previsione C.2 in UTOE 18, si rileva la necessità di preservare l'oliveta esistente.

15 In merito all'intervento C.9 in UTOE 13, considerato che la scheda di progetto e quella di valutazione non erano presenti nella documentazione del RU adottato, si rileva che avrebbero dovuto essere riadottate analogamente a quanto fatto per le altre previsioni che l'A.C. ha giudicato rilevanti.

16 Il RU non contiene le schede di progetto e di valutazione integrata riferite agli interventi G.1.PR, G.2.PR, G.4.PR, G.5.PR, G.6.PR, G.7.PR.

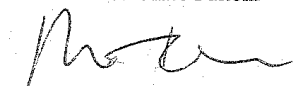
Il responsabile del procedimento

arch. Luca Radicati



Il responsabile di P.O.

arch. Renato Faltoni



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Relativamente ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 della nota della Regione Toscana, trattandosi di elementi afferenti alle disposizioni del regolamento urbanistico oggetto di definitiva approvazione, ci preme evidenziare che l'Amministrazione comunale ha prodotto un autonomo documento mediante il quale è possibile evincere il sostanziale allineamento dell'atto di governo del territorio a quanto segnalato nella nota riportata nelle pagine precedenti.

Relativamente ai punti 5 – 6 – 7 - 8 della nota della Regione Toscana formuliamo le seguenti controdeduzioni:

PUNTO 5 È stato di fatto eliminato il "sunto" delle prescrizioni di fattibilità geologica contenute nelle schede progetto al momento dell'adozione in quanto, come tra l'altro convenuto con gli uffici del Genio Civile, ogni previsione di trasformazione è stata esaustivamente trattata dalla "Relazione geologica" facente parte delle elaborazioni del R.U., nella quale sono presenti puntuali prescrizioni di carattere geologico, idraulico e sismico.

PUNTO 6 Relativamente all'ambito <C1> dell'UTOE 10 circa la necessità di assoggettare la previsione all'attuazione mediante PUA; precisiamo che secondo le disposizioni del R.U. tutti gli interventi di trasformazione rappresentati nelle schede progetto, sono subordinati all'approvazione di specifico P.U.A. .

Detta prescrizione è riportata negli 86 – 87 – 88 – 92 – 93 della normativa, salvo quanto diversamente indicato nelle singole schede progetto e nell'articolo 5 relativamente agli ambiti di seguito elencati:

- <B sat 1> U.T.O.E. 10,
- <B sat 2> <B sat 3> dell'U.T.O.E. 12,
- <B comp 3> U.T.O.E.11,
- <C 2> <C 3> <C 4> <C 5> <C6> <C 7> dell'U.T.O.E. 18,
- <G3 PR> U.T.O.E. 28;

dove in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, è prevista l'attuazione mediante la presentazione di un Progetto Unitario (PUC) riferito all'intera area di intervento, da sottoporre all'approvazione dell'Amm./ne Comunale.

PUNTO 7 Conformemente a quanto evidenziato al sovrastante punto <6> gli interventi di trasformazione C.URB.1.1 - C.URB.1.4 - C.URB.1.5 sono subordinati alla presentazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo.

Le schede progetto relative agli ambiti C.URB.1.1 - C.URB.1.4 sono state modificate a seguito della proposta di accoglimento delle osservazioni pervenute, provvedendo ad incrementare la capacità edificatoria delle stesse nell'ambito dei limiti previsti dal Piano Strutturale.

Detta modifica è inoltre rilevabile nella sintesi del dimensionamento per UTOE contenuta nella "Relazione di sintesi e rapporto ambientale".

Relativamente all'ambito denominato C.URB.1.5 anche la corrispondente scheda progetto ha subito alcune variazioni in parziale accoglimento delle osservazioni presentate , riportiamo di seguito l'estratto del documento di controdeduzione al fine di chiarire le modifiche introdotte:

OSSERVAZIONE N°59 - PRESENTATA DA UNICOOP FIRENZE	
CONTENUTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
La presente osservazione riguarda l'area individuata con la sigla CC.PR descritta nella scheda progetto C.urb.5. - L'osservante chiede: a. si preveda che all'interno del piano attuativo possa realizzarsi una SUL massima commerciale di 7.000 mq; b. che venga modificata la dotazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 prevedendoli solo nell'area posta al di là della nuova strada; c. si modifichino le aree destinate a piazza, pista ciclabile ed altri spazi pubblici, con contestuale modificazione della scheda, secondo quanto risulta nell'allegato B; d. si riduca la dimensione delle aree destinate a verde pubblico; e. di rivedere la perimetrazione della scheda progetto provvedendo ad eliminare una modesta porzione di terreno di proprietà comunale; f. che venga inserito un gabarit che determini il limite del massimo ingombro dell'edificio commerciale.	Punto a) ACCOLTA - si è provveduto ad uniformare il dato relativo al dimensionamento assegnato per tale area, rilevando che nella parte descrittiva della scheda adottata 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 dalla variante al PRG per l'attività di impresa, è quello citato negli elementi descrittivi (mq 5250), mentre l'altro dato dimensionale si riferisce esclusivamente a quanto rappresentato graficamente nella scheda, da ritenere di fatto non prescrittivo. E' stata pertanto modificata la scheda progetto visto in particolare quanto già previsto dalla variante al PRG sopra citata (superficie coperta massima di mq. 5600 per 9 metri di altezza). Punto b) ACCOLTA - si propone l'accoglimento visto il soddisfacimento delle quantità dovute ai sensi del DM 1444/68 e quanto già previsto dal PRG vigente; Punto c) NON ACCOLTA - viene mantenuto il disegno e la quantità delle aree destinate a spazi pubblici al fine di garantire la creazione di un ambito destinato alla tutela delle aree pertinenziali della Piscina Fiammetta ed al collegamento con le aree a verde poste oltre la nuova viabilità di progetto; Punto d) NON ACCOLTA - viene mantenuta la dotazione di aree a verde previste dal R.U., la scheda progetto viene integrata prevedendo la possibilità di creare in tale ambito quota parte dei parcheggi da annessi alla struttura commerciale, provvedendo comunque a garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi dettati dal DM 1444/68; Punto e) NON ACCOLTA - viene rivista la perimetrazione della scheda inserendo nel perimetro tutta l'area di proprietà comunale posta lungo il Viale Matteotti, al fine di poter orientare in fase attuativa gli interventi necessari a raccordare le aree pertinenziali con le aree pubbliche; Punto f) ACCOLTA - la sagoma riportata sulla scheda progetto risulta indicativa e non vincolante

PUNTO 8 Secondo le verifiche condotte dall'amministrazione comunale, visto in particolare il Quadro Conoscitivo (tavola QC5e) allegato al Regolamento Urbanistico, preso atto che l'area in esame interessa un ambito paesaggistico contraddistinto dal sistema delle visuali chiuse, viene proposta la riconferma dell'ambito di espansione residenziale denominato <C7>.

Provvederemo pertanto ad integrare la scheda progetto prescrivendo la conservazione della piccola oliveta presente lungo la via provinciale.

Nell'ambito delle procedure attuative dell'intervento, sarà cura dell'amministrazione comunale valutare il corretto inserimento del nuovo comparto edificatorio secondo un approccio paesaggistico che garantisca la tutela delle caratteristiche ambientali dell'UTOE.

DETERMINAZIONE SULL'OSSERVAZIONE	VOTAZIONE
ACCOLTA	PRESENTI - N° ASTENUTI - N° VOTANTI - N° VOTI FAVOREVOLI - N° VOTI CONTRARI - N°