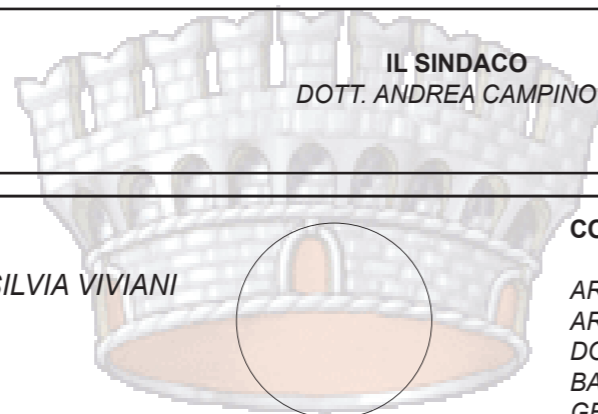
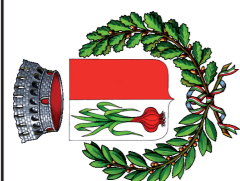


# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55

COMUNE DI CERTALDO  
PROVINCIA DI FIRENZE



IL SINDACO  
DOTT. ANDREA CAMPINOTI

DIRIGENTE SETTORE PROGRAMMAZIONE,  
PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOTT. ING. PIER GIUSEPPE SPANNOCCI

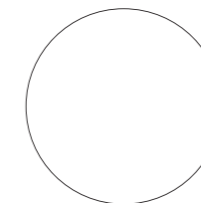
RESPONSABILE ASSETTO DEL  
TERRITORIO E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CARLO VANNI

PROGETTISTA:  
ARCH. SILVIA VIVIANI

COLLABORATORI:

ARCH. SERGIO SOZZI  
ARCH. STEFANO FARAGLI  
DOTT. LETIZIA COLTELLINI  
BARBARA CROCI  
GERARDO CERULLI  
DEVID ORLOTTI

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:  
DOTT. GEOL. LUCIANO LAZZERI



## SCHEDE PROGETTO

data

Luglio 2010

aggiornamento

Dicembre 2010

Regolamento Urbanistico approvato e parzialmente riadottato  
con Del.C.C. n.66 del 29/07/2010

**MODIFICATA A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI**  
(Luglio 2010 - Dicembre 2010)

**COMUNE DI CERTALDO**

PROVINCIA DI FIRENZE

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
COMUNALE**

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55

**SCHEDE PROGETTO****CERTALDO**

# Tabella Riassuntiva Schede

**TABELLA RIASSUNTIVA SCHEDE PROGETTO ALLEGATE AL RUC DEL  
COMUNE DI CERTALDO**

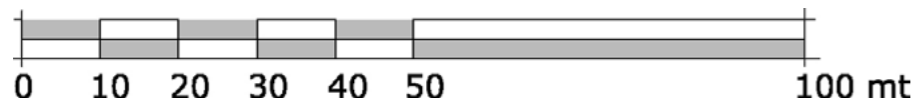
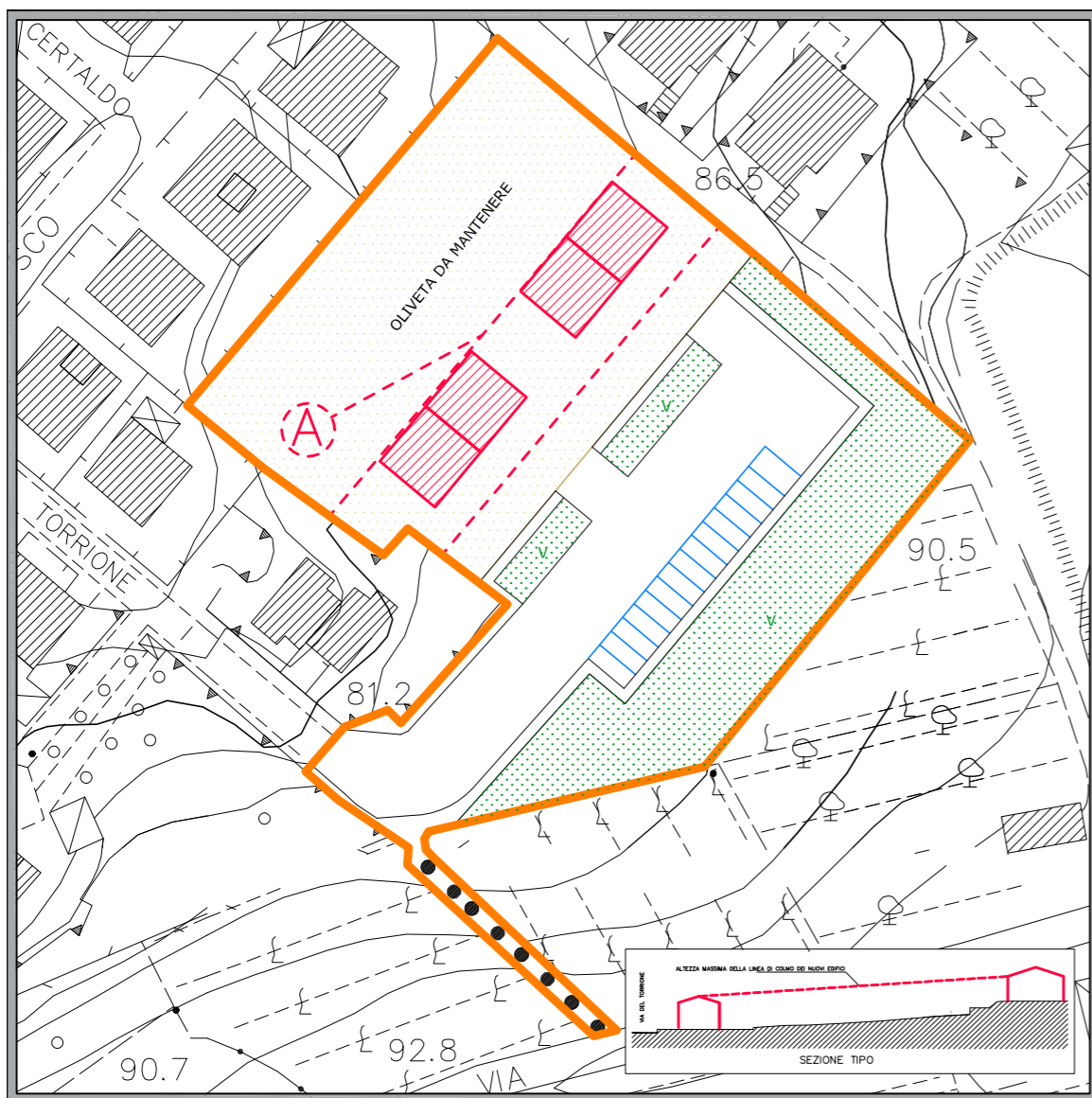
<b>SCHEDA N°1</b>	<b>AMBITO &lt;A3.1&gt; AMBITO &lt;A3.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°2</b>	<b>AMBITO &lt;RU.1&gt;</b>
<b>SCHEDA N°3</b>	<b>AMBITO &lt;RU.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°4</b>	<b>AMBITO &lt;RU.4.de&gt;</b>
<b>SCHEDA N°5</b>	<b>AMBITO &lt;B.comp.1&gt;</b>
<b>SCHEDA N°6</b>	<b>AMBITO &lt;RU.5&gt;</b>
<b>SCHEDA N°7</b>	<b>AMBITO &lt;RU.20&gt; - NUOVA PREVISIONE</b>
<b>SCHEDA N°8</b>	<b>AMBITO &lt;RU.21&gt; - NUOVA PREVISIONE</b>
<b>SCHEDA N°9</b>	<b>AMBITO &lt;B.sat.1&gt;</b>
<b>SCHEDA N°10</b>	<b>AMBITO &lt;C.1&gt;</b>
<b>SCHEDA N°11</b>	<b>AMBITO &lt;F.PR.C&gt; NUOVA PREVISIONE</b>
<b>SCHEDA N°12</b>	<b>AMBITO &lt;R.U.9&gt;</b>
<b>SCHEDA N°13</b>	<b>AMBITO &lt;RU.10&gt;</b>
<b>SCHEDA N°14</b>	<b>AMBITO &lt;RU.11&gt;</b>
<b>SCHEDA N°15</b>	<b>AMBITO &lt;RU.12.de&gt;</b>
<b>SCHEDA N°16</b>	<b>AMBITO &lt;RU.13&gt;</b>
<b>SCHEDA N°17</b>	<b>AMBITO &lt;RU.14&gt;</b>
<b>SCHEDA N°18</b>	<b>AMBITO &lt;RU.16&gt;</b>
<b>SCHEDA N°19</b>	<b>AMBITO &lt;RU.17&gt;</b>
<b>SCHEDA N°20</b>	<b>AMBITO &lt;B.comp.3&gt;</b>
<b>SCHEDA N°21</b>	<b>AMBITO &lt;RU.18&gt;</b>
<b>SCHEDA N°22</b>	<b>AMBITO &lt;B.comp.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°23</b>	<b>AMBITO &lt;B.sat.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°24</b>	<b>AMBITO &lt;B.sat.3&gt;</b>
<b>SCHEDA N°25</b>	<b>AMBITO &lt;PP.pr.&gt;</b>
<b>SCHEDA N°26</b>	<b>AMBITO &lt;C.urb.1&gt;</b>
	<b>&lt;C.urb.1.1&gt; CASA DEL POPOLO</b>
	<b>AMBITO &lt;C.urb.1.2&gt; EDIFICIO POLIFUNZIONALE</b>
	<b>AMBITO &lt;C.urb.1.3&gt; PISCINA</b>
	<b>AMBITO &lt;C.urb.1.4&gt; ATTREZZATURA RELIGIOSA</b>
<b>AMBITO &lt;C.urb.1.5&gt; CENTRO COMMERCIALE</b>	
<b>SCHEDA N°27</b>	<b>AMBITO &lt;RA.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°28</b>	<b>AMBITO &lt;C.9&gt;</b>

<b>SCHEDA N°29</b>	<b>AMBITO &lt;D3.1&gt;</b>
<b>SCHEDA N°30</b>	<b>AMBITO &lt;C.urb.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°31</b>	<b>AMBITO &lt;C.2&gt;</b>
<b>SCHEDA N°32</b>	<b>AMBITO &lt;C.3&gt;</b>
<b>SCHEDA N°33</b>	<b>AMBITO &lt;C.4&gt;</b>
<b>SCHEDA N°34</b>	<b>AMBITO &lt;C.5&gt; - NUOVA PREVISIONE</b>
<b>SCHEDA N°35</b>	<b>AMBITO &lt;C.6&gt; - NUOVA PREVISIONE</b>
<b>SCHEDA N°36</b>	<b>AMBITO &lt;C.7&gt; - NUOVA PREVISIONE</b>
<b>SCHEDA N°37</b>	<b>AMBITO &lt;RU.19.de&gt;</b>
<b>SCHEDA N°38</b>	<b>AMBITO &lt;C8&gt;</b>
<b>SCHEDA N°39</b>	<b>AMBITO &lt;PP.pr&gt;</b>
<b>SCHEDA N°40</b>	<b>AMBITO &lt;G3.PR&gt;</b>



B.COMP.1

ASSETTO DI PROGETTO



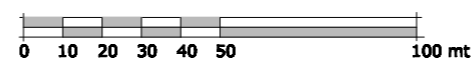
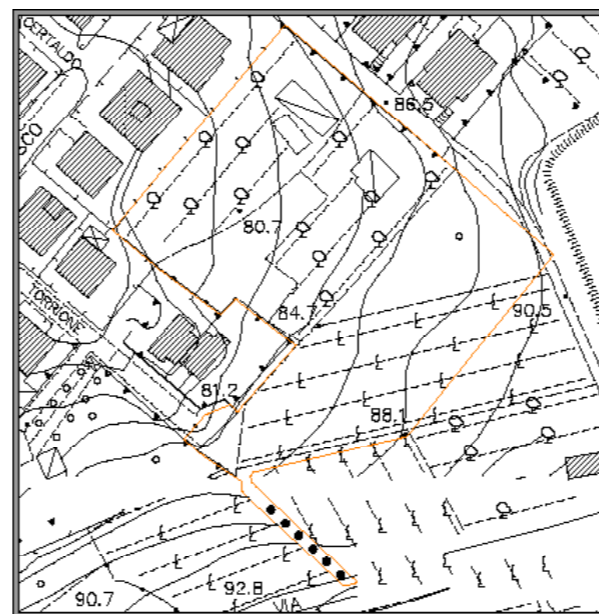
LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO AIUOLE DI RACCORDO	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
SUL MQ 800 (VOLUME MC 2400,00)	MQ 1410/ MQ 180		MQ 250	MQ 3043
ABITANTI =SUL/25 800/25= 32 abitanti	STANDARD = ab.*3 mq mq(32*3) = 96 mq		STANDARD = ab.*2,5 mq mq(32*2,5) = 80 mq	
<b>B.COMP.1</b>	PERCORSO PUBBLICO DA RIPROGETTARE	UTOE 5	S. Terr.	Mq. 6434,70
		<b>CERTALDO</b>		
		STANDARD COMPLESSIVI = ab.*18 mq= mq(32*18) = 576 mq		
		ST. REALIZZATI= mq (1590+250)= mq 1840 > mq 576		
		Si attua la "compensazione locale"		

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC  
Scheda 5 - Certaldo

**Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento**  
L'area si colloca in seconda schiera rispetto al tratto terminale di via del Bosco. Detta posizione è da ritenersi delicata in quanto immediatamente prospiciente alle pendici del poggio. Si configura inoltre una criticità nella viabilità di Zona. L'intervento si prefigge di concludere il tessuto edificato.

**Vincoli sovraordinati**  
Vincolo paesaggistico (ex.L. 1497/39); art. 12 del PTCP.

**Superficie Territoriale**  
Mq 6.434,70

**Dimensionamento**  
SUL mq 800

**Area Privata/resedi privati**  
Mq 3.043,00

**Edilizia residenziale sociale**

**Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico**  
Parcheggi pubblici mq 250, verde pubblico mq 1.590,00

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

SUL mq 800 in villini, case a schiera e palazzine di 2 piani f. terra oltre garage interrati, è ammesso piano terra rialzato max 1,00 mt. Si prescrive la riprogettazione del percorso pubblico di collegamento con via quercetella e l'allineamento secondo i tratteggi indicati.

Dovrà essere mantenuta l'uliveta esistente.

**"A"** Il limite dell'ambito edificabile (relativamente al margine posteriore) dovrà essere fissato in sede di approvazione dello specifico PUA, previa presentazione di documentazione aereofotografica storica, atta a dimostrare l'effettiva consistenza dell'uliveta e le trasformazioni che questa ha subito nel corso degli anni.

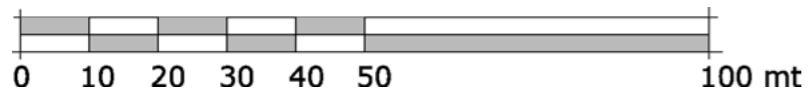
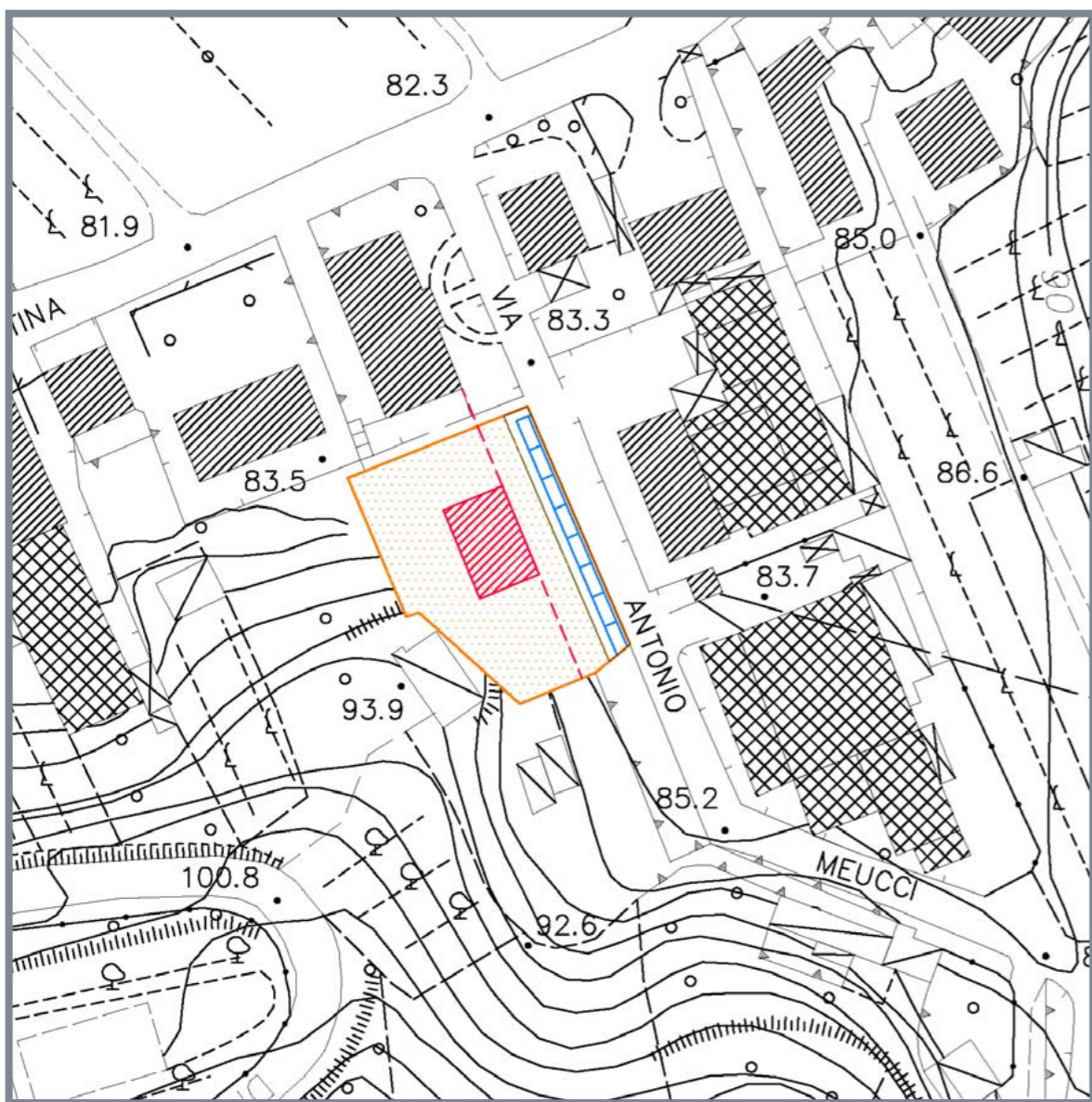
MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI  
(Dicembre 2010)

UTOE 05



**RU.20**

ASSETTO DI PROGETTO



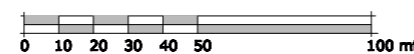
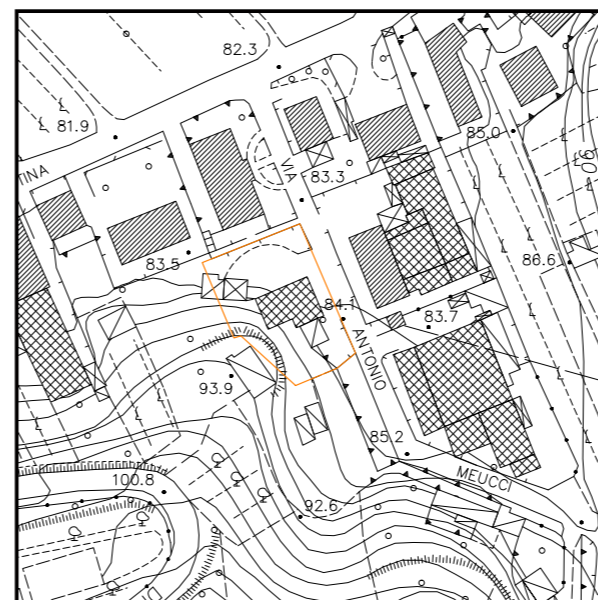
LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI/ ALL. STR.+ MARCIAPIEDE	RESEDI/AREE PRIVATE
SUL MQ 173 (VOLUME MC 519)			MQ 164,82	MQ 1003,30
ABITANTI = SUL/25 173/25 = 7 abitanti			STANDARD = ab.*2,5 mq mq(7*2,5) = 17,5 mq	
<b>Ru.20</b>	E.R.S.		UTOE NOME AREA <b>10</b>	S. Terr. Mq. 1168,11

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC  
Scheda 10 - Oltregliana

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento  
Intervento di trasformazione di ex manufatti a destinazione produttiva inclusi all'interno di ambiti urbani.

Vincoli sovraordinati

Superficie Territoriale  
Mq 1168,11

Dimensionamento  
SUL mq 173

Area Privata/resedi privati  
Mq 1003,30

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico  
Parcheggi pubblici mq 164,82

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

SUL mq 173 in villino - palazzina max 2 piani fuori terra oltre garage interrato ammesso P.T. Rialzato max. mt 1 si prescrive l'allineamento al tratteggio indicato in scheda.

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.

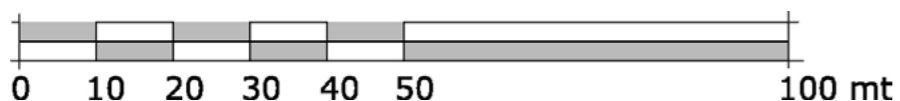
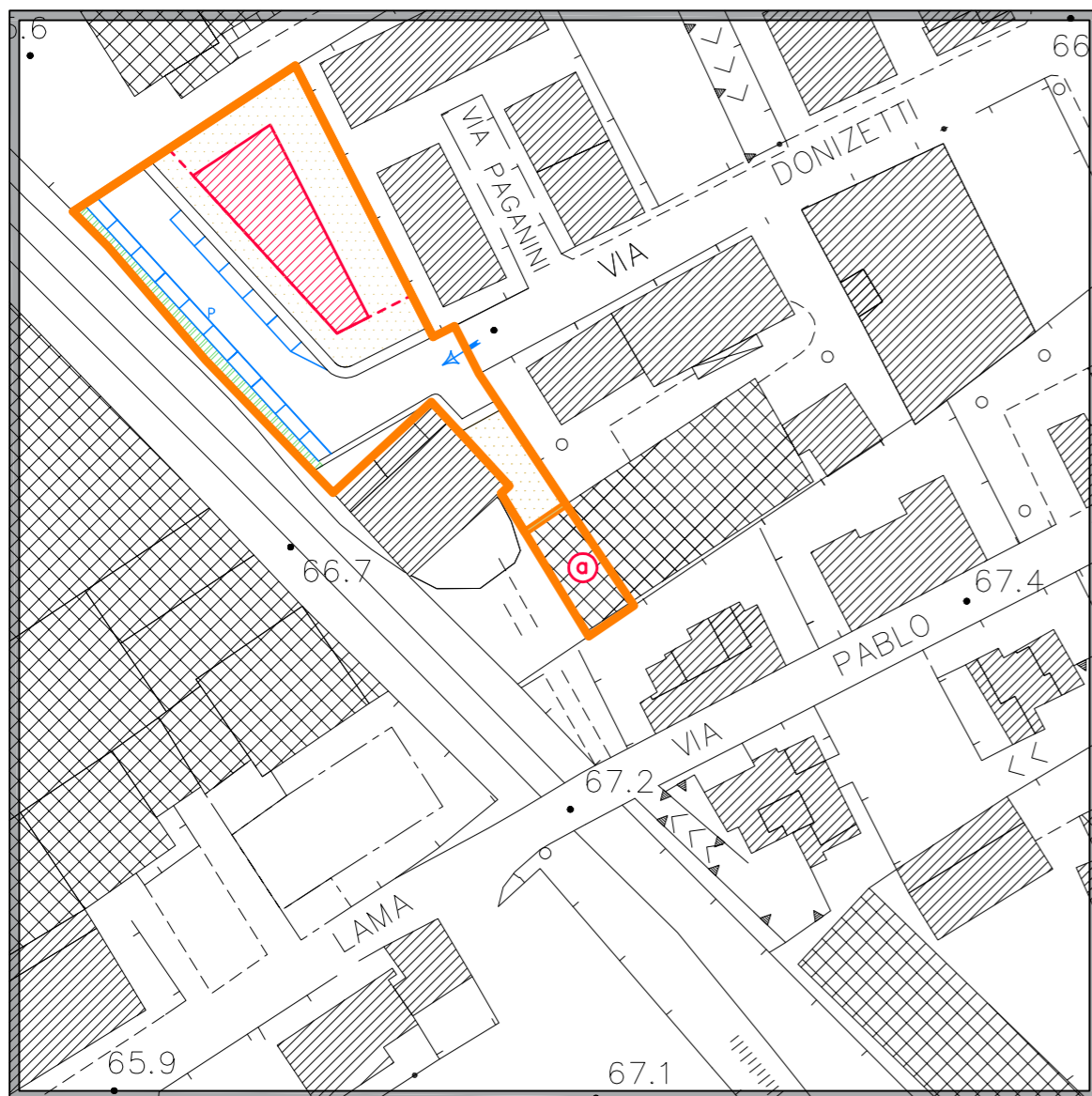
MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI  
(Dicembre 2010)

UTOE 10



RU.11

ASSETTO DI PROGETTO



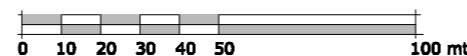
LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO	FILARI ALBERATI O BARRIERE FONOASSORBENTI OBBLIGATORIE	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
SUL MQ 660 (VOLUME MC 1980)		MQ 90	MQ 147,60	MQ 857,30
ABITANTI = SUL/25 660/25 = 27 abitanti			STANDARD = ab.*2,5 mq mq(27*2,5) = 67,5 mq	
<b>RU.11</b>	E.R.S.	UTOE 11	S. Terr.	
		<b>CENTRO</b>	Mq. 1853,20	

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC  
Scheda 11 - Centro

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento

L'intervento ha la finalità di organizzare l'area realizzando un importante collegamento viario che riunisca via Donizetti con l'area ex Coop. Realizza inoltre il riuso di un vasto edificio produttivo attualmente, dismesso ed utilizzato come autorimessa. Vengono previsti edifici residenziali.

Vincoli sovraordinati

Area di intervento soggetta a vincolo ferroviario

Superficie Territoriale

Mq. 1.853,20

Dimensionamento

SUL mq 660 + Ristrutturazione edilizia del fabbricato < a > (circa mq 128 di SUL)

Area Privata/resedi privati

Mq 754,50 + 102,80 = 857,30

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico

Parcheggi pubblici mq 50 + 97,60 = 147,60

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

SUL mq 660, palazzina per appartamenti su 3 piani fuori terra oltre garages interrati si prescrive acquisizione di parere prev.FF-SS. ammesso p.t. rialzato max. mt. 1, si prescrive l'allineamento al tratteggio indicato in scheda.

Sull'edificio contrassegnato con la lettera < a > sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria R3. Parte della SUL oggetto di delocalizzazione potrà essere utilizzata al fine di incrementare le superfici utili del corpo < a >, detto intervento potrà determinare una riduzione della profondità del loggiato esistente, in tal caso, la posizione del nuovo paramento murario non potrà sopravanzare oltre la metà della distanza esistente tra il filo interno della pilastratura in laterizio e il muro presente sotto il porticato.

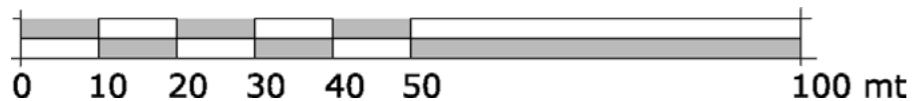
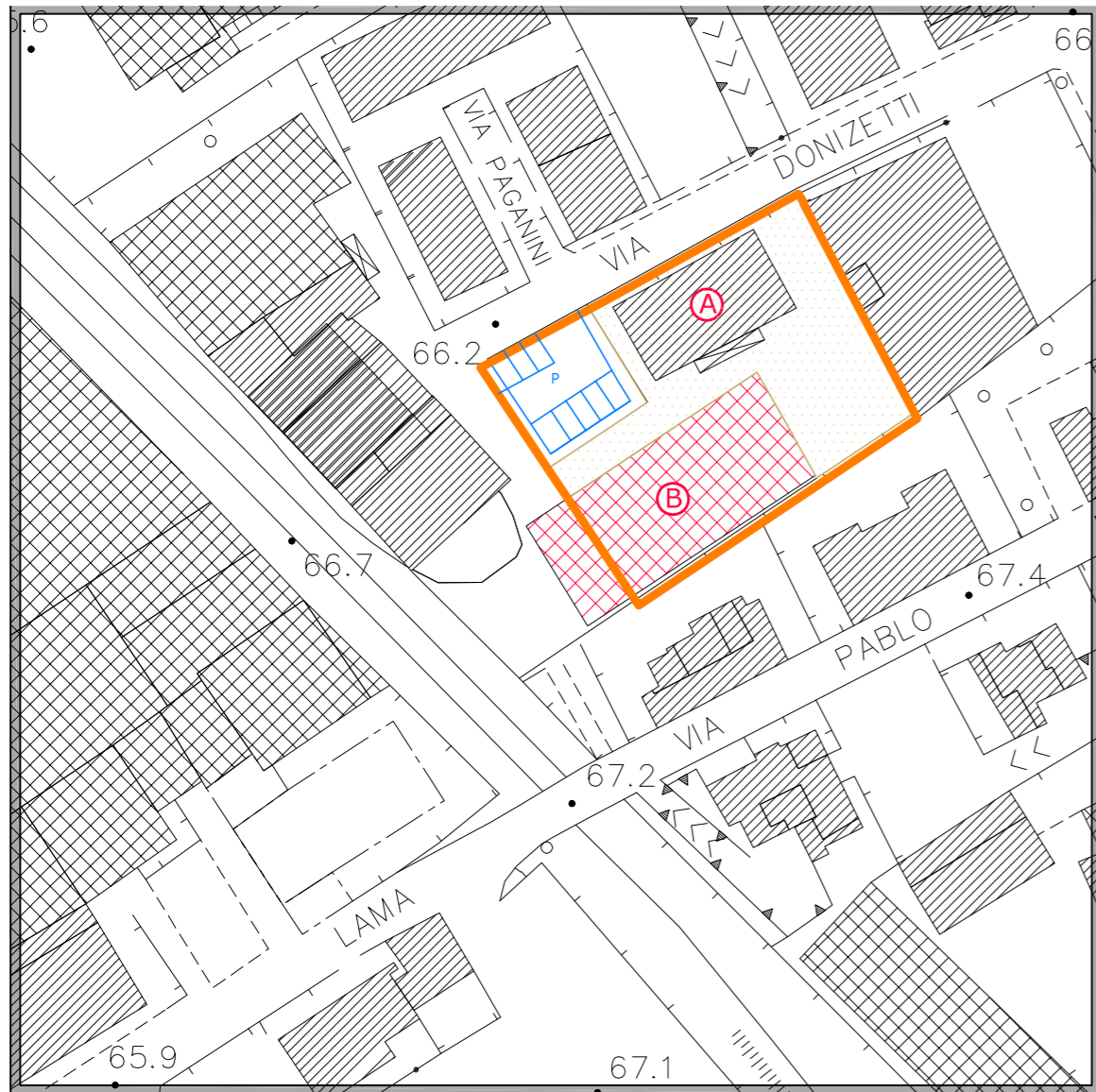
MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI  
(Dicembre 2010)

UTOE 11



RU.16

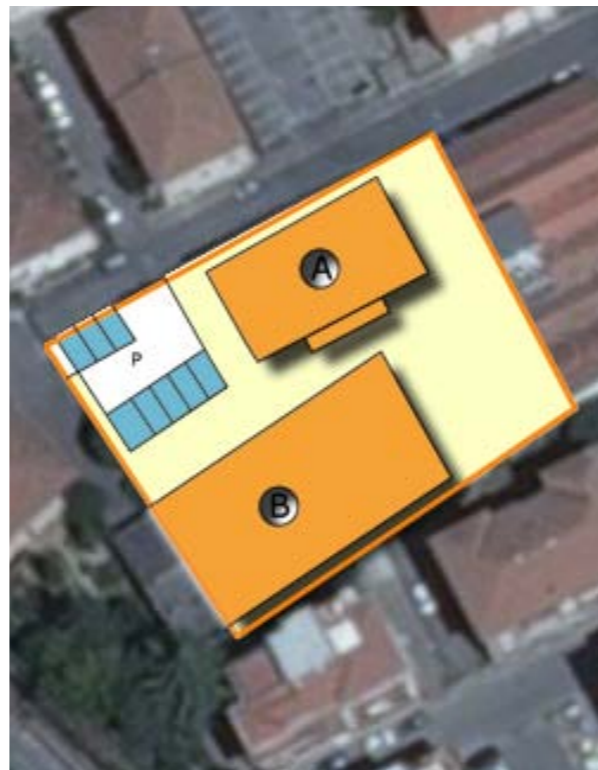
ASSETTO DI PROGETTO



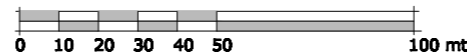
LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO (fabbricato B)	VERDE PUBBLICO	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
SUL MQ 532 (VOLUME MC 1.596)			MQ 271,40	MQ 682,70
ABITANTI =SUL/25 532/25= 21 abitanti			STANDARD = ab.*2,5 mq mq(21*2,5) = 52,5 mq	
<b>RU.16</b>	E.R.S.		UTOE 11 CENTRO	S. Terr. Mq. 1835,30

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC  
Scheda 11 - Centro

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento  
Recupero e conservazione degli ex opifici produttivi.

Vincoli sovraordinati

Superficie Territoriale  
Mq 1.835,30

Dimensionamento  
Intervento di ristrutturazione edilizia edificio "B" (circa mq 532 di SUL)

Area Privata/resedi privati  
Mq 682,70

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico  
Parcheggi pubblici mq 271,40

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Edificio "A" ammessa ristrutturazione fino al grado R6 edificio "B" ammesso intervento di ristrutturazione di grado R3 finalizzato alla creazione di nuove unita' abitative (per una SUL di circa 532 mq) previa conservazione dell'involucro edilizio del vecchio opificio facente parte della ex vetreria. E' ammessa la delocalizzazione della SUL che viene demolita verso le aree di att. previste dal RU.

Sull'edificio contrassegnato con la lettera < B > sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria R3. Parte della SUL oggetto di delocalizzazione potrà essere utilizzata al fine di incrementare le superfici utili del corpo < B >. Detto intervento potrà determinare una riduzione della profondità del loggiato esistente, in tal caso, la posizione del nuovo paramento murario non potrà sopravanzare oltre la metà della distanza esistente tra il filo interno della pilastratura in laterizio e il muro presente sotto il porticato.

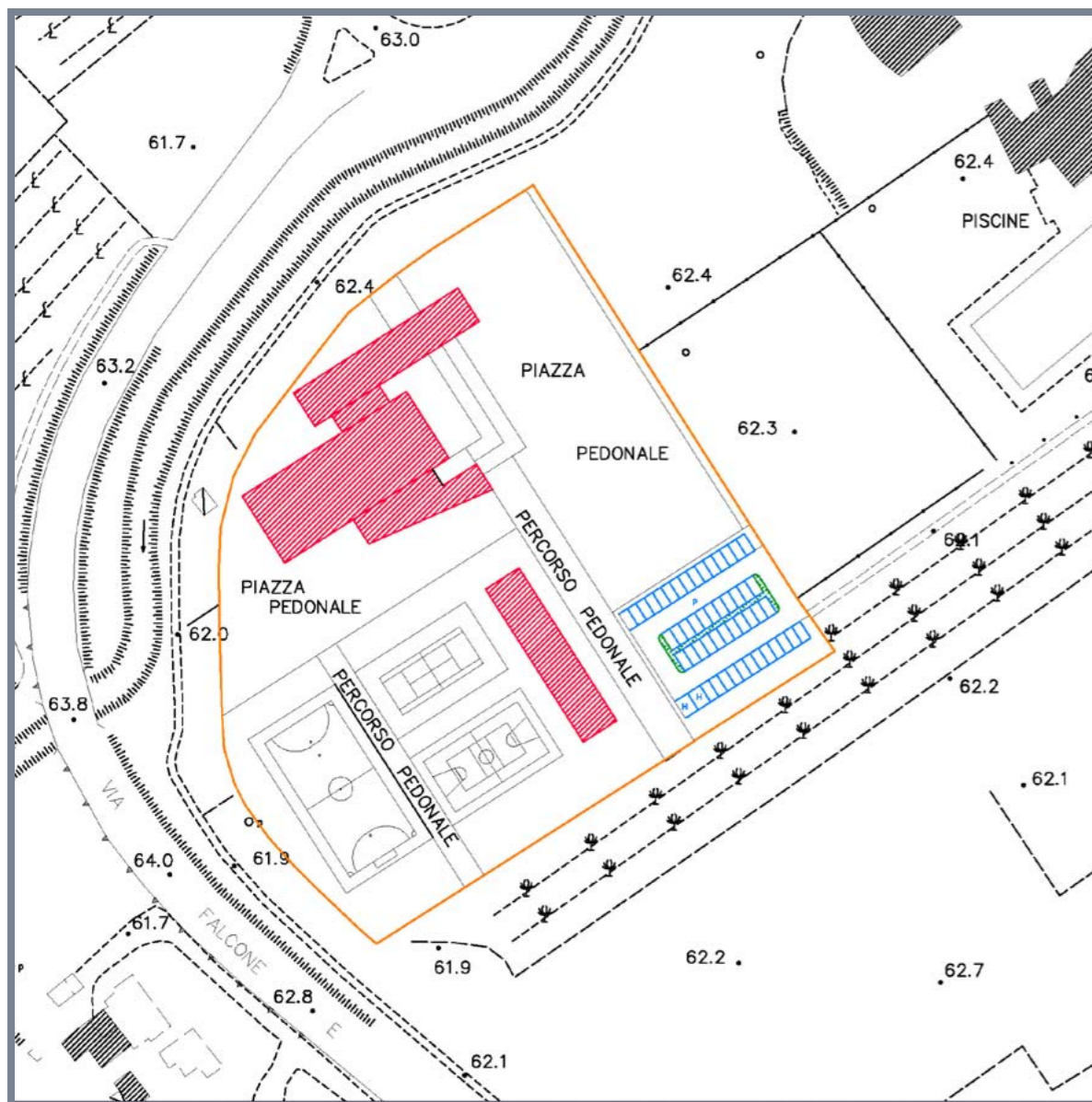
MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI  
(Dicembre 2010)

UTOE 11



# C.URB.1.4

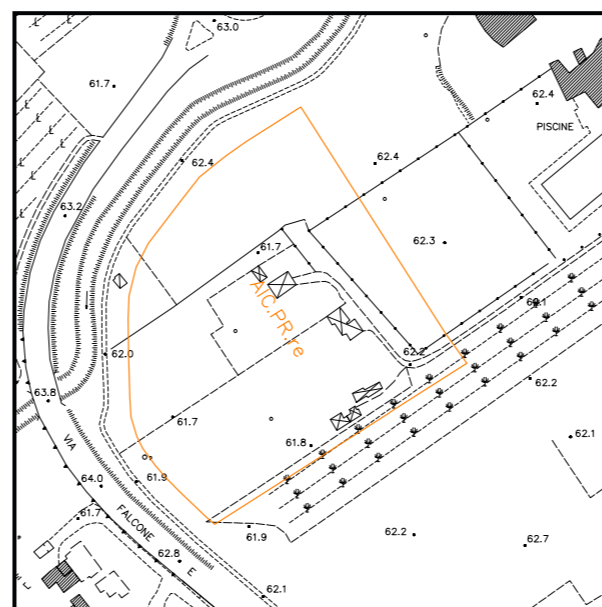
## ASSETTO DI PROGETTO



## SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



## STATO ATTUALE



## ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

**Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC**  
Scheda 13 - Fraille

**Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento**  
L'intervento prevede la realizzazione di una chiesa e di attrezzature sportive private. Oltre che a parcheggi e aree pubbliche.

**Vincoli sovraordinati**

**Superficie Territoriale**  
Mq. 17628

**Dimensionamento**

**Area Privata/resedi privati**

**Edilizia residenziale sociale**

**Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico**  
Parcheggi pubblici mq 1170, verde pubblico mq 7000

## DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

**E' fatto obbligo provvedere alla realizzazione di aree da destinare a < verde pubblico/spazi pedonali > pubblici o ad uso pubblico per una superficie di mq 7.000 da individuare puntualmente nell'ambito dell'approvazione dello specifico PUA.**

## LEGENDA

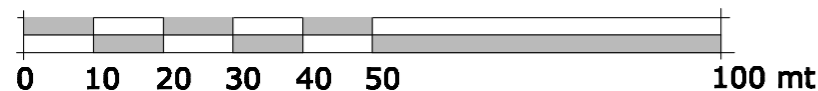
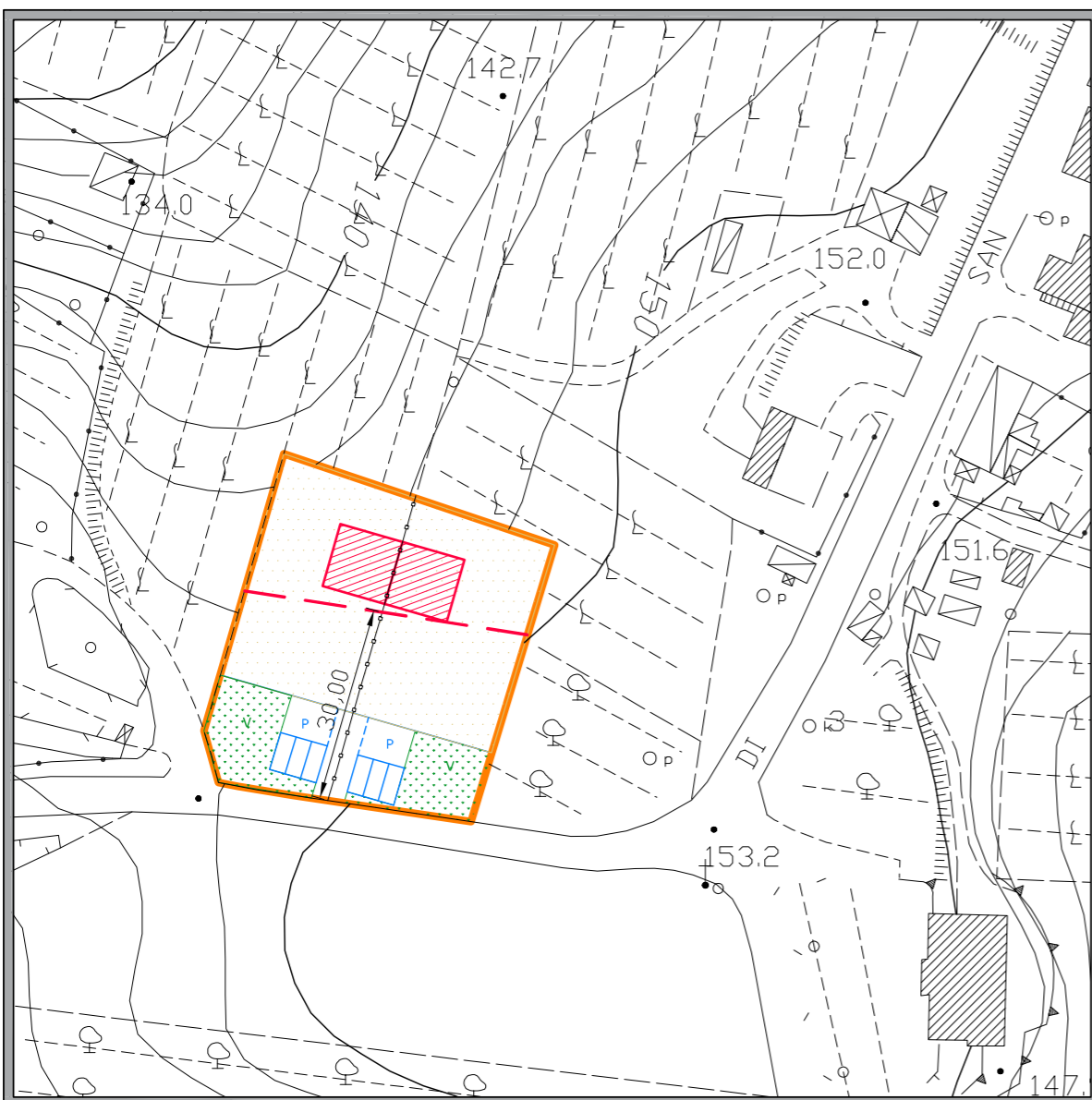
EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO/ SPAZI PEDONALI	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
MQ 2800	MQ 7000		MQ 1170	
C.URB.1.4 AIC.PR.re1		UTOE 13 FRAILLE		S. Terr. Mq. 17628

**MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI**  
(Dicembre 2010)



C.7

ASSETTO DI PROGETTO



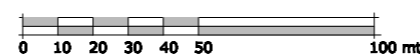
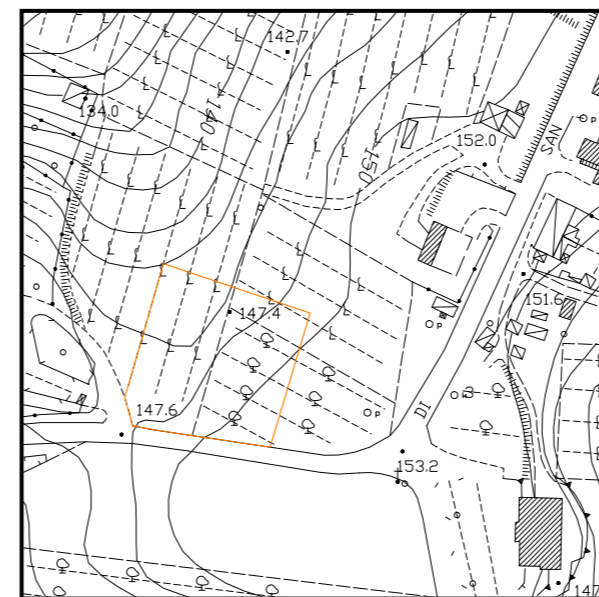
LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI/ SPAZI DI MANOVRA	RESEDI/AREE PRIVATE
SUL MQ 400 (VOLUME MC 1200)	MQ 343,27		MQ 180	MQ 1524,55
ABITANTI = SUL/25 400/25 = 16 abitanti	STANDARD = ab.*3 mq mq(16*3) = 48 mq		STANDARD = ab.*2,5 mq mq(16*2,5) = 40 mq	
<b>C7</b>	E.R.S.		UTOE NOME AREA	S. Terr. <b>18</b> Mq. 2118,90

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC  
Scheda 18 - Le Case di Sciano

**Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento**  
Si propone la realizzazione di edilizia residenziale e la dotazione di un parcheggio pubblico in fregio alla strada principale prospiciente l'area.

**Vincoli sovraordinati**

**Superficie Territoriale**  
Mq. 2.118,90

**Dimensionamento**  
SUL mq 400

**Area Privata/resedi privati**  
Mq 1.524,55

**Edilizia residenziale sociale**

**Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico**  
Parcheggi pubblici mq 180, verde pubblico mq 343,27

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

SUL mq 400 in 2 villini isolati o a schiera 2 piani fuori terra (P.T. rialz. max mt.1) oltre garage interrato obbligo di edificazione sul confine.

Trattandosi di nuova previsione è garantito il soddisfacimento degli standards minimi di legge e le quantità destinate alla secondaria vengono conguagliate a seconda delle necessità "locali" in aree a verde o parcheggio pubblico, come indicato nella scheda.

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. Dovrà essere mantenuta l'uliveta esistente.

Il limite dell'ambito edificabile dovrà essere fissato in sede di approvazione dello specifico PUA, previa presentazione di documentazione aereofotografica storica, atta a dimostrare l'effettiva consistenza dell'uliveta e le trasformazioni che questa ha subito nel corso degli anni.

**MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI  
(Dicembre 2010)**

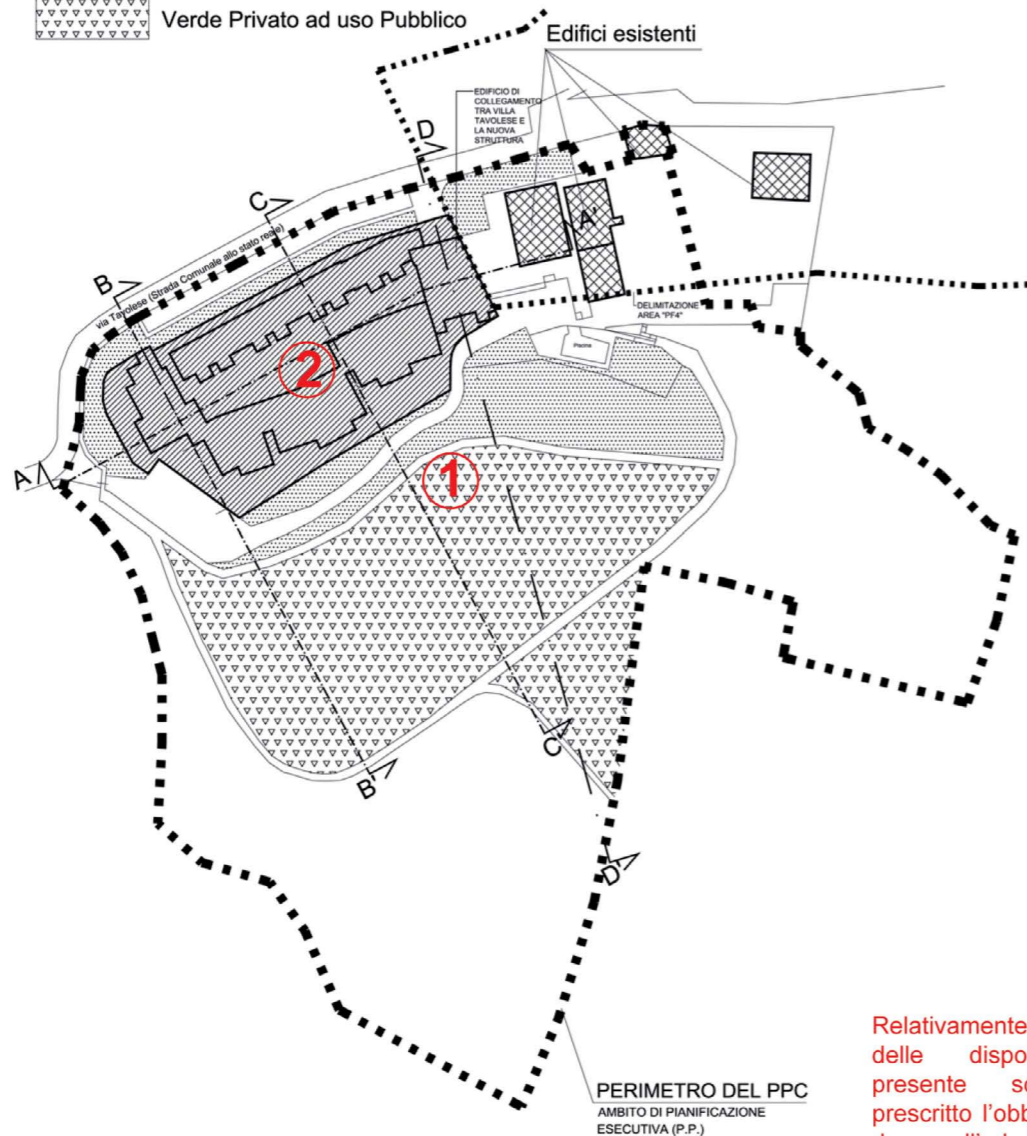




G3.PR

INDIVIDUAZIONE AREE

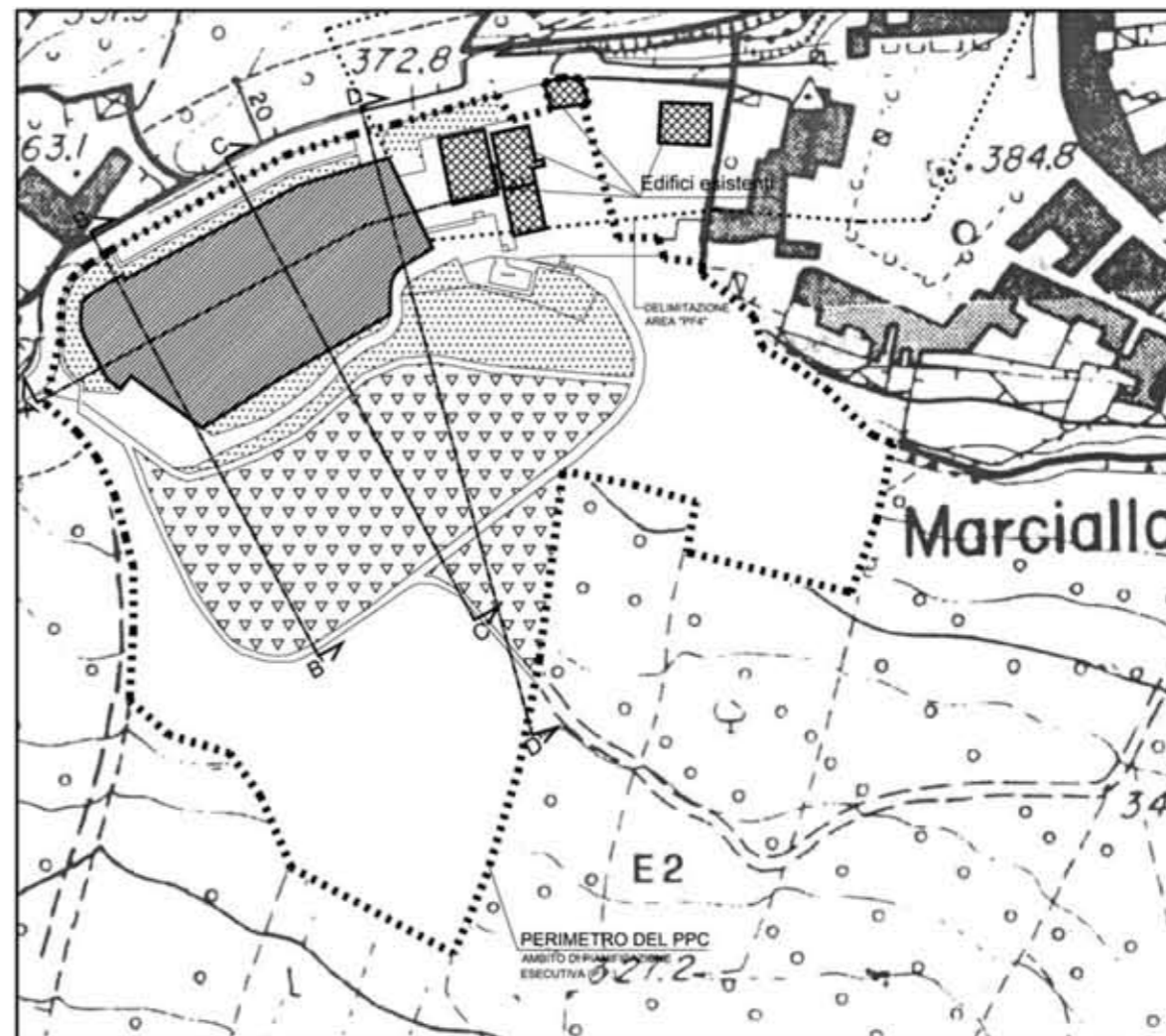
- Area Edificabile
- Verde Privato
- Verde Privato ad uso Pubblico



- dovrà essere costituita una idonea barriera vegetazionale atta a ridurre la percezione visiva delle nuove costruzioni dal sistema delle visuali circostanti alle aree di intervento. A tal fine dovrà essere prodotto un accurato progetto di inserimento paesaggistico che dettagli le essenze, la quantità e le modalità di realizzazione e mantenimento della cortina arborea sul versante valdelsano.
- in relazione alle altezze massime previste per le nuove costruzioni turistico ricettive, viene prescritto che in fase di redazione del progetto dovranno essere presentate soluzioni alternative volte ad accorpate le volumetrie complessive d'intervento ammettendo la creazione di corpi di fabbrica aventi un massimo di 2 piani fuori terra

Relativamente al punto 1 delle disposizioni della presente scheda viene prescritto l'obbligo di provvedere all'adeguamento dei progetti ancorchè approvati, convenzionati, rilasciati o che abbiano ottenuto un assenso dalla Commissione edilizia comunale ( non vige pertanto per detti punti quanto disposto dall'art.103 della Normativa del R.U.).  
Relativamente al punto 2 tale prescrizione dovrà essere ottemperata qualora vengano previste varianti sostanziali ai titoli abitativi presentati.

PARAMETRI URBANISTICI



LEGENDA		PARAMETRI URBANISTICI	
	PERIMETRO DEL PPC	H MAX ML	5,00/7,00
	AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)	SUPERFICIE UTILE LORDA AGGIUNTIVA S.U. MQ	3000,00
	VIABILITA' E PARCHEGGI	VOLUME MAX MC	10.500,00
	AREA EDIFICABILE	PRESCRIZIONI PROGETTUALI: L'EDIFICIO DI COLLEGAMENTO TRA VILLA TAVOLESE E LA NUOVA STRUTTURA POTRA' AVERE UN ALTEZZA MASSIMA DI 7 ML, MENTRE QUELLA DEL RESTO DELL'INTERVENTO SARA' DI 5 ML.	
	VERDE PRIVATO		
	PARCO PRIVATO AD USO PUBBLICO		
	ALLINEAMENTI		
	FILARI ALBERATI		
	PERCORSI PEDONALI		
	PISTE CICLABILI		
	PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI		

**MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI (Dicembre 2010)**