

Allegato 1



COMUNE DI CERTALDO

\*\*\*\*\*  
SETTORE SERVIZI PER IL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

— Variante  
n° 3

RELAZIONE URBANISTICA  
QUADRO CONOSCITIVO  
VERIFICHE



# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

## APPROVATO

Con delibera consiliare n°105 del 20/12/2010

## VARIANTE N° 1

Approvata con deliberazione consiliare n°23/CC del 29/04/2013

## VARIANTE N° 2

Approvata con deliberazione consiliare n°5/CC del 27/02/2014

## OGGETTO :

**Variante n°3/2014 - proposta di variante *manutentiva* al Regolamento Urbanistico**

## DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

## REDAZIONE VARIANTE

Arch. Carlo Vanni

Geom. Mariarosa Cantini

Dott.ssa Silvia Santini

MARZO 2014

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICO - URBANISTICA
  2. ELENCAZIONE DELLA VARIANTI PROPOSTE
  3. ANALISI DELLE VARIANTI PROPOSTE
  4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
    - 4.1 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E CONSIDERAZIONI AVANZATE DALLA PROVINCIA DI FIRENZE
    - 4.2 CONTRODEDUZIONI ALLE CONSIDERAZIONI AVANZATE DALLA PROVINCIA DI FIRENZE
  5. QUADRO CONOSCITIVO E ANALISI DI RISPONDEZZA AI CONTESTI NORMATIVI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALI
    - 5.1 QUADRO CONOSCITIVO
    - 5.2 INDAGINI GEOLOGICHE
    - 5.3 PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO, STRALCIO "ASSETTO IDROGEOLOGICO"
    - 5.4 APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO
    - 5.5 D.P.G.R. 01/04/2009 n° 15/R
-

---

## 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICO - URBANISTICA

La presente relazione si riferisce ad una proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico del Comunale di Certaldo approvato definitivamente con deliberazione consiliare n°105 del 20/12/2010.

Successivamente alla sua entrata, in vigore il vigente atto di governo del territorio, è stato interessato dall'approvazione di due puntuali varianti divenute cogenti in forza delle deliberazioni di seguito indicate:

- VARIANTE N°1 – approvata con deliberazione consiliare n°23/CC del 29/04/2013;
- VARIANTE N°2 – approvata con deliberazione consiliare n° 5/CC del 27/02/2014.

La proposta di Variante, rientra nella fattispecie prevista dall'art. 5 comma 3 della LR 10/2010 e s.m.i., in quanto comporta modifiche al vigente atto di governo del territorio e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, pertanto in data 23/12/2013 è stato trasmesso, all'Autorità competente in materia di V.A.S., il <Rapporto ambientale - Documento preliminare> al fine di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla specifica Valutazione Ambientale Strategica, al fine di valutare gli effetti che gli interventi previsti possono arrecare a livello ambientale e paesaggistico sul territorio.

Nel corso degli anni 2011 – 2012 il Regolamento Urbanistico è divenuto pienamente operativo e grazie anche al confronto degli uffici comunali con gli operatori del settore è stato possibile rendere organica l'applicazione del nuovo contesto normativo prodottosi a seguito della definitiva approvazione del R.U.C..

Tuttavia per rendere pienamente funzionale il proprio atto di governo del territorio si rende necessaria la predisposizione di una variante urbanistica “manutentiva” al R.U., visto il divenire di frequenti modifiche al quadro normativo di riferimento (sia regionale che nazionale) e la necessità di aggiornare lo stesso alle nuove esigenze intervenute.

Ci preme evidenziare che la presente proposta di variante al R.U. non determina incrementi della capacità edificatoria prevista dal vigente atto di governo del territorio, ma si riferisce principalmente alla gestione delle destinazioni d'uso ammesse per i diversi ambiti, alla tipologia dei titoli abilitativi oltre all'allineamento con le discipline sovracomunali relative alle nuove categorie d'intervento dettate per il recupero del patrimonio edilizio esistente .

Le strategie di sviluppo territoriale del Comune di Certaldo individuate negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, non hanno ad oggi subito modifiche sostanziali; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito del Piano strutturale e Regolamento Urbanistico.

Successivamente sono intervenuti altri studi e contributi come quelli desumibili dal quadro conoscitivo definito della *Variante di adeguamento del P.T.C.P.* .

Le prescrizioni proposte dalla presente Variante al R.U troveranno applicazione nella prassi degli interventi edilizi, in particolare, per ciò che attiene gli interventi per i quali è prevista l'attuazione mediante P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) o P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato) si prevedono specifiche modalità di valutazione e verifica preventiva degli

effetti ambientali, anche mediante il confronto con gli enti che tutelano e presidiano le diverse risorse ambientali.

Riportiamo di seguito un'elencazione delle proposte di variante che l'amministrazione comunale intende attuare.

Si tratta di due distinti gruppi di varianti, classificati secondo l'incidenza prodotta in relazione alla *struttura* del vigente atto di governo del territorio, che possono tuttavia essere raccolti, per l'entità dei contenuti, nella dizione generica di *variante manutentiva*.

In data 11/03/2014 la proposta di variante al R.U è stata Presentata alla commissione consiliare di garanzia e controllo.

## 2. ELENCAZIONE DELLA VARIANTI PROPOSTE

Proposte di varianti grafiche	
N° variante	Elencazione delle varianti di tipo grafico
1 .	Proposta di revisione dell'ambito <B3 appr. 6> – area interessata da Piano urbanistico attuativo approvato con Deliberazione Consiliare n°92 del 30/09/2004 in corso di attuazione;
2 .	Proposta di revisione dell'ambito <B3 appr. 16> – area interessata da Piano urbanistico attuativo approvato con Deliberazione Consiliare n°96 del 30/09/2009 in corso di attuazione
3 .	Proposta di revisione dell'ambito <B3 appr. 8> – area interessata da Piano urbanistico attuativo approvato con Deliberazione Consiliare n°06 del 22/02/2007 in corso di attuazione;
4 .	Proposta di revisione dell'ambito <VP> Via Giovanni Amendola e degli ambiti destinati a <Viabilità pubblica esistente> posti in fregio a Via Fratelli Rosselli e a via Labriola;
5 .	Proposta di revisione degli ambiti destinati a <Viabilità pubblica esistente> <VP> e <PP> posti nello slargo interno a Via Felice Cavallotti
6 .	Proposta di revisione degli ambiti <VP> e <PP> Via Don Minzoni – Via della Casetta
7 .	Proposta di revisione dell'ambito <B2> località Poggio ai grilli, Sciano
8 .	Proposta di revisione della sottozona denominata <F.sc> attribuita all'ex scalo merci presente nell'ambito ferroviario
9 .	Proposta di revisione dell'ambito <AIC.PR. po> - relativamente al complesso immobiliare Villa di Canonica. La proposta determina anche la modifica delle aree contermini classificate <A3.1> e <A3.2> e la variazione della relativa scheda progetto
10 .	Proposta di revisione della tavola <PR8> del R.U..

Proposte di varianti alla normativa del R.U.	
N° variante	Elencazione degli articoli da modificare
11 .	Art. 15 - Destinazione d'uso e vincoli relativi
12 .	Art. 16 - Cambio di destinazione d'uso
13 .	Art. 17 - Regole quantitative e prescrizioni generali per la residenza, per le attività ricettive, industriali e artigianali, commerciali
14 .	Art. 19 - Classificazione degli interventi di edilizi – interventi di Manutenzione – Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia – Sostituzione edilizia
15 .	Art. 21 - Frazionamenti e accorpamenti
16 .	Art. 24 - Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche.
17 .	Art. 29 - Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico
18 .	Art. 32 - Modifiche del suolo
19 .	Art. 38 - Zone A – Centri storici
20 .	Art. 39 - Zone B – ambiti B1, B2, B3, B3 n°, B.appr, B.comp, B.sat
21 .	Art. 40 - Zone D - disposizioni generali e Ambiti D0, D1, D2, D4, RA, CC, IDC
22 .	Art. 42 – Ambiti produttivi D1 di ristrutturazione e saturazione
23 .	Art. 60 - Zone ferroviarie
24 .	Art. 67 - Opere pertinenziali
25 .	Art. 77 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
26 .	Art. 81 - Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici
27 .	Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E
28 .	Art. 95 - Attrezzature di interesse comune di progetto
29 .	Art. 100 - F2.fe.PR - Parco fluviale dell'Elsa
30 .	<b>Proposta di introduzione di un nuovo articolo</b>  Capo III disposizioni speciali - Art.105 - Aree bianche presenti nel territorio aperto

### 3. ANALISI DELLE VARIANTI PROPOSTE

Proposta di variante <b>GRAFICA</b>	<b>1</b>
	<b>2</b>
	<b>3</b>

A seguito di una ricognizione della cartografia del Regolamento Urbanistico sono stati rinvenuti alcuni errori materiali derivanti dall'incoerente trasposizione delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale (o dei perimetri di alcuni P.U.A. approvati dal Consiglio Comunale, oggi in corso di attuazione).

Si tratta, di fatto, di un'errata rappresentazione del perimetro dell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi approvati con le seguenti deliberazioni Consiliari:

- Ambito <B3 appr. 6> – area interessata da Piano urbanistico attuativo approvato con Deliberazione Consiliare n°92 del 30/09/2004 in corso di attuazione (variante n°1);
- Ambito <B3 appr. 16> – area interessata da Piano urbanistico attuativo approvato con Deliberazione Consiliare n°96 del 30/09/2009 in corso di attuazione; (variante n°2);
- Ambito <B3 appr. 8> – area interessata da Piano urbanistico attuativo approvato con Deliberazione Consiliare n°06 del 22/02/2007 in corso di attuazione (variante n°3);

attualmente vigenti e/o in corso di attuazione.

Si ritiene necessario provvedere alla corretta rappresentazione del margine delle aree oggetto del P.U.A. approvato, oltre all'integrazione dell'articolo 39 della normativa del R.U. (variante n°20), in modo da consentire il completamento della previsione urbanistica in corso di attuazione.

Proposta di variante <b>GRAFICA</b>	<b>4</b>
	<b>5</b>
	<b>6</b>
	<b>7</b>
	<b>8</b>

A seguito di una ricognizione della cartografia del Regolamento Urbanistico sono stati rinvenuti alcuni errori materiali derivanti:

- da una scorretta interpretazione della simbologia della Carta Tecnica Regionale;
- dalla incoerente trasposizione delle previsioni del precedente Piano Regolatore Generale che sono state reiterate dal vigente regolamento urbanistico;
- da un'incompleta trascrizione della dimensione degli ambiti destinati a standard urbanistico esistenti rispetto all'effettiva superficie di proprietà pubblica.

Si puntualizza che dette proposte di variante non determineranno variazione della capacità edificatoria attribuita ai diversi ambiti territoriali.

Riportiamo di seguito un'elencazione degli ambiti interessati da modifiche di tipo grafico:

- ambito <VP> Via Giovanni Amendola e ambiti destinati a <Viabilità pubblica esistente> posti in fregio a Via Fratelli Rosselli e a via Labriola (variante n°4);
- ambiti destinati a <Viabilità pubblica esistente>, <VP> e <PP> posti nello slargo interno a Via Felice Cavallotti (variante n°5);
- ambiti <VP> e <PP> Via Don Minzoni – Via della Casetta (variante n°6);
- ambito <B2> località Poggio ai grilli, Sciano (variante n°7);
- sottozona denominata <F.sc> attribuita all'ex scalo merci presente nell'ambito ferroviario di Piazza Giulio Masini (variante n°8).

Proposta di variante <b>GRAFICA</b>	<b>9</b>
--	----------

Proposta di revisione dell'ambito <AIC.PR. po> - relativamente al complesso immobiliare Villa di Canonica. La proposta determina anche la modifica delle aree contermini classificate <A3.1> e <A3.2> e la variazione della relativa scheda progetto.

Oltre ad alcune variazioni di perimetro cartografico relative al complesso immobiliare di proprietà comunale denominato <Villa di Canonica>, viene proposta anche una modifica della normativa (vedasi in particolare le modifiche previste all'articolo 38 – *variante 19* – e all'articolo 95 - *variante 28*).

La proposta riguarda alcuni immobili ex rurali ricadenti negli ambiti <A3.1> e <A3.2> (*Ambiti urbani storici a tessuto misto e datazione eterogenea*) oltre alla Villa di Canonica e ai relativi corpi accessori ricadenti in Ambito <AIC.PR. po> (*Attrezzature d'interesse comune di progetto*).

Nell'anno 2002 si insedia nel Comune di Certaldo la <Commissione Consiliare Speciale Villa di Canonica> volta a delineare la destinazione d'uso di parte del complesso immobiliare in esame, i lavori della Commissione si concludono con la presentazione di un documento finale che viene approvato dal Consiglio Comunale, in data 27/02/2003, nel quale si dispongono in relazione alle possibili destinazioni d'uso dei diversi edifici seguenti indirizzi:

- alienazione di edifici abitativi ex rurali mono o plurifamiliari per i quali prevedere interventi di recupero a fini residenziali;
- mantenimento della proprietà della Villa di Canonica ove attuare un progetto pilota per la realizzazione di una struttura sociale per anziani da legare all'età scolare (tipo *Scuola dei nonni e dei bambini*);
- alienazione del complesso immobiliare denominato *Casa al Bosco* per il quale prevedere la possibile utilizzazione a destinazione turistico ricettiva

Nell'anno 2005 viene definitivamente approvato il Piano Strutturale del Comune di Certaldo, l'intero complesso immobiliare ricade nell'omonima U.T.O.E. 4 di Canonica per il quale vengono dettati, con gli articoli 58 e 94 della normativa, i seguenti indirizzi:

**Art. 58 - utoe 4, Canonica**

1. L'utote coincide con la valle del Vicariato, che presenta notevole valore paesaggistico; al centro sorge lo splendido complesso della Canonica.
2. Si confermano le azioni di tutela e valorizzazione del parco e il recupero a fini turistico - ricettivi e/o sociali, del complesso della Canonica (P.T.C.P., art. 10).

**Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

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

<... omissis ... >

Nell'anno 2006, in recepimento dei disposti dettati dalla Deliberazione consiliare n° 13 del 19/12/2005, l'Amministrazione Comunale stipula una convenzione con la Scuola Professionale Edile di Firenze ed i dipartimenti di "Tecnologie dell'architettura e design" e di "Restauro e conservazione dei beni architettonici" dell'Università degli Studi di Firenze, finalizzata al recupero edilizio e funzionale della Villa di Canonica tramite l'attivazione di specifici Cantieri Scuola per la formazione di studenti e lavoratori del campo dell'edilizia .

Tuttavia, preso atto che nel corso degli anni si è notevolmente ridotta l'attività formativa e l'avvio dei cantieri scuola, e visto in particolare il progetto dell'Agenzia del Demanio, denominato "Valore Paese – Dimore", finalizzato a valorizzare beni di demanio storico artistico creando un net-work di strutture turistico ricettive e culturali ubicati in edifici storici integrati nei contesti locali, con l'obiettivo di potenziare l'offerta culturale e turistica dei territori, l'Amministrazione Comunale ha presentato una manifestazione d'interesse al progetto stesso, proponendo la candidatura del complesso immobiliare della Villa di Canonica.

Pertanto visto quanto dettato in forza della manifestazione d'interesse per la partecipazione al progetto dell'Agenzia del Demanio "Valore Paese – DIMORE" (deliberazione del Consiglio Comunale di Certaldo n°56 del 30/09/2013), si propone la costituzione di un nuovo apparato normativo volto a garantire il restauro delle strutture di proprietà pubblica, la creazione di un complesso turistico ricettivo dotato di spazi espositivi e convegnistici che, mediante l'istituzione di idonei strumenti gestionali, potranno di fatto incrementare la dotazione delle strutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

Proposta di variante  
**GRAFICA** 10

Proposta di modifica della tavola PR8 del R.U., relativamente alle aree nella quali è ammessa la deroga al reperimento degli stalli a parcheggio privato, nel caso di interventi che prevedano il cambio d'uso verso la destinazione "commerciale", si prevede inoltre la modifica del comma 11 dell'articolo 17 della normativa (vedasi in particolare le modifiche previste all'articolo 17 – variante 13).

L'articolo sopra citato prescrive che la suddetta deroga operi nelle U.T.O.E. 5 e 11 del Piano Strutturale, tuttavia preso atto che all'interno delle U.T.O.E. indicate ricadono ampie aree di territorio rurale e risultano invece esclusi ambiti urbani caratterizzati da un'elevata presenza di aree a parcheggio pubblico, si propone la revisione del perimetro degli ambiti ove ammettere la deroga al reperimento degli stalli a parcheggio.

Con la modifica della cartografia in oggetto si provvederà inoltre ad indicare gli ambiti nei quali sarà possibile provvedere alla localizzazione di *medie strutture di vendita* nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o recupero del patrimonio edilizio esistente da attuare nelle aree a destinazione produttiva (a tal riguardo vedasi proposta di variante normativa n°22).

Proposta di variante  
**NORMATIVA** 11

Vista la codifica delle destinazioni d'uso disciplinate dalla normativa del vigente regolamento urbanistico, si propone un'integrazione dell'articolo 15, al fine inserire dizioni che consentano di inquadrare alcune nuove categorie di attività create negli ultimi anni (riportiamo a mero titolo esemplificativo alcune categorie come quelle che prevedono l'utilizzazione di unità immobiliari per la messa in esercizio di un insieme di distributori automatici per la somministrazione di alimenti o nel caso delle lavanderie a gettoni).

Nel contempo intendiamo rivisitare gli articoli della normativa che si riferiscono ai diversi ambiti territoriali, proponendo una revisione ed un allineamento delle destinazioni ammesse nelle diverse sottozone del Regolamento Urbanistico.

Proposta di variante  
**NORMATIVA** 12

Si propone l'eliminazione dell'obbligo prescritto dal comma 5° dell'articolo 16 della normativa del R.U. che, in caso di interventi che determinano la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili o parti di essi verso la

categoria "residenziale", prescrive la stipula di apposito atto di vincolo notarile, a garanzia del reperimento di un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene che le verifiche che dovranno essere condotte, e certificate, nell'ambito dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi (finalizzati al cambio di destinazioni d'uso di unità immobiliari) presenti sull'intero territorio comunale, sia sufficiente a garantire il corretto dimensionamento delle superfici da destinare alla sosta dei veicoli secondo i criteri dettati dal R.U. .

Si ritiene inoltre che il prescritto atto di vincolo pertinenziale, per la dotazione del posto auto, possa essere eliminato visto che la non realizzazione delle superfici minime a parcheggio determinerà l'impossibilità di provvedere alla presentazione del Certificato di conformità da allegare alla Dichiarazione di fine dei lavori e che conseguentemente non potrà essere dichiarata l'abitabilità delle nuove unità immobiliari residenziali.

Con la presente proposta di variante si intende operare esclusivamente in relazione alla documentazione di corredo ai titoli abilitativi, nell'ambito della procedura di redazione del nuovo regolamento urbanistico verranno condotte analisi speditive dei diversi tessuti urbani al fine di rivedere le perimetrazioni ove la norma in esame ammette la deroga al reperimento delle superfici a parcheggio.

In tale occasione potrà essere valutata l'introduzione dello strumento della *monetizzazione*, del valore delle aree da destinare alla sosta degli autoveicoli, nel caso di documentata impossibilità materiale di reperire le stesse sulle aree pertinentziali degli edifici, che l'amministrazione comunale potrà accantonare in specifici fondi da utilizzare per la creazione di aree pubbliche per la sosta degli autoveicoli.

Proposta di variante  
**NORMATIVA** 13

La presente proposta prevede la modifica del comma 11 dell'articolo 17 della normativa, al fine di rendere operativa la modifica cartografia illustrata nella precedente variante grafica n°10.

Proposta di variante  
**NORMATIVA** 14

Si propone l'integrazione e la modifica di alcune parti dell'articolo 19, della normativa del R.U., al fine di:

- eliminare il richiamo agli Atti Abilitativi prescritti per legge, per l'attuazione delle diverse categorie di intervento, vista in particolare la creazione di nuovi titoli abilitativi (come la C.I.A Comunicazione di inizio attività e la S.C.I.A. Segnalazione certificata di inizio di attività) introdotte dalle recenti disposizioni normative nazionali e regionali;
- rivedere la descrizione delle diverse categorie d'intervento previste, al fine di allineare la norma alle modifiche introdotte alla L.R. 1/05, relativamente agli interventi di sostituzione edilizia con contestuale incremento volumetrico, e dalla Legge 09/08/2013 n°98 relativamente alla nuova definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia prevedendo l'attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti senza il necessario rispetto della sagoma originaria;
- integrare l'articolato della normativa al fine di migliorare la coerenza interna alla disciplina del R.U..

Proposta di variante  
**NORMATIVA** 15

Si propone l'eliminazione dell'obbligo prescritto dal comma 2° dell'articolo 21 della normativa del R.U. che, in caso di interventi che determinano il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti (con il conseguente

umento delle residenze) prescrive il reperimento di un posto auto per ogni unità abitativa e la stipula di apposito atto di vincolo notarile.

Si ritiene che le verifiche che dovranno essere condotte, e certificate, nell'ambito dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi finalizzati all'incremento delle unità immobiliari, sia sufficiente a garantire il corretto dimensionamento delle superfici da destinare alla sosta dei veicoli secondo i criteri dettati dal R.U. .

Si ritiene inoltre che il prescritto atto di vincolo pertinenziale, per la dotazione del posto auto, possa essere eliminato visto che la non realizzazione delle superfici minime a parcheggio determinerà l'impossibilità di provvedere alla presentazione del Certificato di conformità da allegare alla Dichiarazione di fine dei lavori e che conseguentemente non potrà essere dichiarata l'abitabilità delle nuove unità immobiliari residenziali

Anche in questo caso, come già esposto per la variante n° 12, si intende operare esclusivamente in relazione alla documentazione di corredo ai titoli abilitativi, nell'ambito della procedura di redazione del nuovo regolamento urbanistico verranno condotte analisi speditive dei diversi tessuti urbani al fine di rivedere le perimetrazioni ove la norma in esame ammette la deroga al reperimento delle superfici a parcheggio.

In tale occasione potrà essere valutata l'introduzione dello strumento della monetizzazione, del valore delle aree da destinare alla sosta degli autoveicoli, nel caso di documentata impossibilità materiale di reperire le stesse sulle aree pertinentziali degli edifici, che l'amministrazione comunale potrà accantonate in specifici fondi da utilizzare per la creazione di aree pubbliche per la sosta degli autoveicoli.

Proposta di variante  
**NORMATIVA** **16**

Proposta di integrazione dell'articolo 24 (Strutture temporanee ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche) al fine di chiarire inequivocabilmente che tale disposizione opera esclusivamente negli ambiti urbani e non nelle aree del territorio aperto, per le quali il regolamento urbanistico detta specifica disciplina in forza degli articoli 71 e 72.

Proposta di variante  
**NORMATIVA** **17**

Si propone l'integrazione dell'articolo 29 della normativa del R.U. per la parti di seguito elencate;

- lettera B) comma 2 punto 5 – Aree da sottoporre a programma di paesaggio – Si propone l'integrazione della norma al fine di chiarire gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, in modo da garantire la realizzazione di trasformazioni edilizie urbanistiche compatibili con il sistema delle tutele dettate dalla normativa del R.U.;
- lettera C) comma 1 punto 3 – Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale – Si propone l'integrazione dell'articolo al fine di specificare che i limitati ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi dalla normativa vigente, non dovranno comportare incremento di carico urbanistico, in modo da garantire la realizzazione di trasformazioni edilizie urbanistiche compatibili con il sistema delle tutele dettate dalla normativa del R.U.;
- lettera H) comma 1 – Fiumi sponde e relative fasce di rispetto – Proposta di integrazione della norma relativamente all'esecuzione di interventi prossimi a corsi d'acqua, tutelati ai sensi del Titolo I della parte Terza, Beni paesaggistici del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex legge 431/85), allineando la norma a quanto dettato dall'articolo 3 della disciplina del P.I.T..

Proposta di variante  
**18**

Proposta di aggiornamento del comma 20 dell'articolo 32 della disciplina del R.U. a quanto dettato dal comma 6-bis dell'articolo 34 della l.r. 3/94 e s.m. e i. (norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio) proponendo l'eliminazione della stipula di atti d'obbligo nel caso di realizzazione di manufatti precari stagionali o annuali, preso atto che la norma regionale dispone esclusivamente la presentazione al comune di semplice comunicazione

Proposta di variante  
**NORMATIVA** **19**

Consequente a quanto già illustrato per la precedente variante n°9, in relazione al complesso immobiliare della Villa di Canonica e degli edifici contermini ricadenti negli ambiti <A3.1> e <A3.2> (*Ambiti urbani storici a tessuto misto e datazione eterogenea*) si rende necessaria l'integrazione e la modifica dell'articolo 38 <Zone A – Centri storici> .

Nel testo dell'articolo verranno inserite puntuali disposizioni atte a garantire l'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia volti a conservare gli elementi tipologico-architettonici che caratterizzano il patrimonio edilizio esistente presente in tale ambito.

Il vigente regolamento classifica alcune abitazioni ex rurali, di proprietà comunale, con le sigle <A3.1> e <A3.2>, per le quali ammette l'alienazione e la costituzione di nuove unità abitative, con la presente proposta, viste le modifiche di cui alla precedente variante n°9, una sola costruzione potrà essere alienata e le modalità relative all'intervento edilizio ammesso verranno esplicitate nella norma e non nella relativa scheda progetto.

Oltre a quanto sopra illustrato, viste le nuove destinazioni d'uso codificate in relazione alla modifica dell'articolo 15, viene proposta una revisione delle destinazioni ammesse negli ambiti <A> del R.U..

Proposta di variante  
**NORMATIVA** **20**

Proposta di integrazione dell'articolo 39 della normativa relativamente agli interventi ammessi negli <Ambiti urbani B2 a isolati aperti>, in modo da consentire sul patrimonio edilizio esistente interventi di:

- ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti senza il necessario rispetto della sagoma originaria;
- sostituzione edilizia.

È stato possibile riscontrare che a seguito di un mero errore materiale la vigente normativa ammette in detti ambiti tutti gli interventi di trasformazione consentiti dal R.U., anche quelli di categoria superiore alla sostituzione edilizia.

Si propone pertanto che negli ambiti B2 (caratterizzati per la presenza di isolati aperti di recente datazione – o da edificazione compatta ma con elementi di discontinuità, con minori relazioni strada-edificio, edifici isolati in comparti non saturi e con aree pertinentziali libere ) sia possibile attuare interventi di sostituzione edilizia in modo da consentire operazioni di riqualificazione estetico funzionale dei tessuti esistenti.

Oltre a quanto sopra illustrato, viste le nuove destinazioni d'uso codificate in relazione alla modifica dell'articolo 15, viene proposta una revisione delle destinazioni ammesse negli ambiti <B> del R.U..

Inoltre si propone l'integrazione dell'articolo, relativamente alle aree classificate quali ambiti <B3 appr. n°>, in modo da consentire il completamento della previsione urbanistica anche mediante interventi che potranno prevedere una riorganizzazione dei diversi lotti interni del piano attuativo, senza ammettere incrementi dell'originaria capacità edificatoria attribuita al comparto o eventuali riduzioni delle aree destinate a standard pubblici.

Al fine di armonizzare le previsioni normate dall'art. 39, ai nuovi assetti urbanistici disegnati dal vigente Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto sopra evidenziato in relazione al dimensionamento dei P.U.A. in corso di attuazione, si intende proporre la possibilità di ammettere un'eventuale ricollocazione delle aree a destinazione pubblica anche in comparti contermini all'ambito di lottizzazione nell'ipotesi che questo istituto sia già previsto da P.U.A. in corso di attuazione.

Proposta di variante  
NORMATIVA 21

Si propone la revisione dell'articolo 40 della normativa del R.U. al fine di ammettere negli ambiti <D1> *produttivi di ristrutturazione e saturazione* e <D2> *di completamento*, la creazione di unità immobiliari commerciali da destinare alla somministrazione di alimenti e bevande e gli altri esercizi commerciali di vicinato.

Secondo le disposizioni della vigente normativa del R.U. nelle aree <D1> è ammessa la creazione di esercizi commerciali di vicinato, mentre negli altri ambiti produttivi sono ammesse esclusivamente attività commerciali finalizzate alla creazione di:

- luoghi di intrattenimento (sale da ballo, discoteche, night-club, bowling)
- sale cinematografiche e teatri.

Viste tuttavia le novità normative introdotte dalle specifiche normative di settore, volte ad incentivare la flessibilità gestionale e la possibilità di variazione del campo merceologico (nell'ambito delle liberalizzazioni del ramo commerciale), detta proposta di variante costituirà un allineamento alle disposizioni legislative di rango regionale e nazionale.

Si propone inoltre un'integrazione dell'articolo in allineamento alle nuove destinazioni d'uso dettate dall'articolo 15 oltre ad un'implementazione delle caratteristiche dei manufatti che la norma classifica quali *volumi tecnici* in modo da garantire che la loro realizzazione non comprometta l'utilizzabilità delle superfici libere dei lotti a destinazione produttiva.

Visto quanto ormai da tempo delineato dalla disciplina degli ambiti a destinazione produttiva, al fine di ridurre le problematiche generabili dalla presenza di abitazioni nelle aree industriali, si propone l'integrazione dell'articolo provvedendo a specificare la categoria d'intervento consentita sulle porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo.

Proposta di variante  
NORMATIVA 22

Si propone l'integrazione dell'articolo 42 della normativa del R.U. al fine di ammettere negli ambiti <D1>, *produttivi di ristrutturazione e saturazione*, la creazione di attività commerciali di media distribuzione di vendita, mediante l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana o recupero del patrimonio edilizio esistente.

Secondo le disposizioni della vigente normativa del R.U. la media distribuzione di vendita è consentita prioritariamente nelle aree di espansione produttiva, ossia negli ambiti assoggettati a piano urbanistico attuativo a seguito della realizzazione di un adeguato sistema infrastrutturale.

La proposta in oggetto, al fine di evitare mere operazioni speculative che potrebbero indurre alla chiusura di complessi produttivi presenti nelle aree industriali, ammetterà il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per i complessi produttivi dimessi alla data di adozione della presente variante al R.U., limitatamente alle costruzioni che si attestano alle direttrici (strade mercato) evidenziate sulla cartografia (a tal riguardo vedasi proposta di variante grafica n°10).

Proposta di variante  
NORMATIVA 23

Si propone l'integrazione dell'articolo 60 della normativa del R.U. relativa alle costruzioni ed alle aree ricomprese all'interno dell'*ambito ferroviario*.

Con la presente proposta si intendo indicare le destinazioni d'uso che potranno essere ammesse in detti ambiti, specificando che ogni intervento dovrà esser attuato previo specifico N.O. e nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di costruzione e gestione delle opere ferroviarie.

Si intende puntualizzare inoltre che le costruzioni e le aree comprese in ambito ferroviario potranno essere gestite da Enti, associazioni o soggetti privati.

Proposta di variante  
NORMATIVA 24

Si propone l'integrazione dell'art. 67 della normativa al fine di chiarire se sia possibile realizzare autorimesse pertinenziali interrato in presenza di complessi immobiliari di valore, vincolati e schedati dal vigente Regolamento Urbanistico. Attualmente il comma 4 dell'articolo 67 della disciplina del R.U. recita:

..... <omissis> .....

4. La realizzazione di autorimesse interrato sugli edifici di valore, vincolati e schedati, di cui agli artt. 49 e 50, è vietata. In tali edifici è ammesso l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti, o siano facilmente ricavabili senza danneggiare il valore dell'edificio oggetto di intervento, grandi aperture, o nel caso in cui le opere necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

..... <omissis> .....

Con la presente proposta di variante è intenzione dell'amministrazione comunale chiarire che detta limitazione è riservata esclusivamente ai casi in cui sia prevista la creazione di nuovi locali interrati al di sotto degli edifici di valore.

Si propone per contro l'integrazione della norma al fine di consentire la creazione di autorimesse interrato da realizzare al di fuori della sagoma delle costruzioni di valore, dettando puntuali prescrizioni volte a garantire la conservazione degli elementi di rilievo, rinvenibili sulle aree pertinenziali di detti immobili

Proposta di variante  
NORMATIVA 25

Proposta di integrazione del comma 13 dell'articolo 77 della normativa del R.U. .

La norma assimila i P.A.P.M.A.A., nel caso che questi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni rurali o interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 600 mc, ai Piani Urbanistici Attuativi (di cui all'articolo 65 e seguenti della legge regionale 1/2005).

Si ritiene necessaria un'integrazione del presente articolo al fine di provvedere ad assimilare il P.A.P.M.A.A. a Piano Urbanistico Attuativo solo nel caso in cui le trasformazioni edilizie e urbanistiche incidano in maniera sostanziale sull'assetto delle aree del territorio aperto.

A tal fine si propone di articolare la norma come di seguito indicato,

*Il P.M.A.A., qualora preveda :*

- la costruzione di nuove abitazioni rurali o la creazione di nuovi centri aziendali (costituiti da abitazioni e annessi agricoli), aventi in ambedue i casi una volumetria superiore a 1500 mc;
- la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2000 mc;
- interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 2500 mc;

*ha valore di Strumento Urbanistico Attuativo*

Ci preme evidenziare che la normativa contiene al suo interno una serie di dispositivi atti a garantire il corretto inserimento delle nuove costruzioni negli ambiti del territorio aperto.

Inoltre riscontrata una ridondanza procedurale nell'iter di approvazione dei P.A.P.M.A.A., qualora assimilati a P.U.A., con la presente proposta si intende precisare che detta assimilazione si riferisce prevalentemente alla competenza dell'organo amministrativo che adotta ed approva il piano stesso e non tanto al sistema delle verifiche da condurre, ordinariamente espletate in relazione a progetti previsti dal RU per gli ambiti urbani, previo *atingimento* ai dimensionamenti degli strumenti urbanistici comunali.

Proposta di revisione dell'articolo 81 della normativa al fine di allinearla alle recenti modifiche normative emanate in materia di impianti fotovoltaici nelle zone agricole .

Con la revisione della norma si intende consentire, anche negli ambiti rurali, la collocazione di moduli fotovoltaici (correlata al soddisfacimento dei fabbisogni energetici) sulle coperture degli immobili esistenti, disponendo tuttavia specifiche prescrizioni volte a garantire il mantenimento delle caratteristiche storico-architettoniche del patrimonio edilizio presente nelle zone del territorio aperto.

L'articolo 84 della normativa regolamenta le trasformazioni edilizie ed urbanistiche negli ambiti destinati alle attività produttive presenti nel territorio aperto, perso atto che per un mero errore materiale non sono state dettate puntuali indicazioni relative alle destinazioni d'uso in esse ammissibili, si propone l'integrazione dell'articolo, coerentemente alle modifiche proposte per il precedente articolo 40.

Visto inoltre quanto ormai da tempo delineato dalla disciplina degli ambiti a destinazione produttiva, al fine di ridurre le problematiche generabili dalla presenza di abitazioni nelle aree industriali, si propone l'integrazione dell'articolo provvedendo a specificare la categoria d'intervento consentita sulle porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo.

Conformemente a quanto indicato per la proposta di variante n°9 relativamente all'ambito <AIC.PR. po> - inerente al complesso immobiliare Villa di Canonica - si intende disporre l'integrazione dell'articolo 95 della normativa al fine di dare piena applicazione degli indirizzi precedentemente illustrati.

Preso atto che nella cartografia del vigente Regolamento Urbanistico gli ambiti classificati <F2.fe.PR> , Parco fluviale dell'Elsa, costituiscono un fronte continuo che attraversa l'intero territorio comunale da sud a nord, posti in aderenza al corso del fiume.

Riscontrato che la norma non contempla la possibilità di effettuare interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico (quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc.) senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al Tit. II del R.U., come viene ammesso in tutti i restanti ambiti agricoli di pianura.

Si propone l'integrazione dell'articolo 100 della normativa al fine di consentire anche in tale ambito interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.

Si propone l'inserimento nella normativa del R.U. di un nuovo articolo al fine di disciplinare gli interventi nelle aree del territorio rurale non coperte da campitura nella tavola <PR1>.

Si è riscontrato di fatto che nella tavola sopra citata in alcune parti del territorio le campiture dei diversi ambiti talvolta non si attestano al margine del confine del territorio comunale, lasciando di fatto delle "aree bianche". Si propone di inserire l'articolo 105 con il quale specificare che per le porzioni di territorio poste al margine del confine comunale, qualora non vi sia coincidenza con il limite amministrativo e/o si rilevi l'assenza della specifica attribuzione di un ambito del RU, per dette aree vale quanto disciplinato per gli ambiti contermini.

4.1. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E  
CONSIDERAZIONI AVANZATE DALLA  
PROVINCIA DI FIRENZE

Valutato il contenuto della presente proposta di variante al RU e visto quanto dettato in materia di Valutazione Ambientale Strategica dal comma 3 lettera “b” dell’art 5 della Legge Regionale 12.02.2010 n°10, si è resa necessaria la redazione del “Documento Preliminare” ad illustrazione delle modifiche che l’amministrazione comunale di Certaldo ha intenzione di apportare al vigente Regolamento Urbanistico, in modo da fornire informazioni e dati necessari all’accertamento degli impatti significativi sull’ambiente che tali modifiche potranno determinare.

Al fine di provvedere all’espletamento della procedura della *verifica di assoggettabilità*, in conformità a quanto disposto dall’articolo 22 della normativa sopra citata, si è provveduto a trasmettere in data 23/12/2013 il “Documento Preliminare” all’Unione dei comuni C.E.V., quale Autorità Competente in materia di V.A.S. del Comune di Certaldo.

In data 19/02/2014 l’Autorità Competente ha presentato formale richiesta di contributo istruttorio in materia ambientale agli uffici della Regione Toscana, della Provincia di Firenze, della Pianificazione Territoriale dell’Unione dei comuni C.E.V., e del Ministero per i beni e le attività culturali.

Con Determina 127 del 20/03/2014 l’Autorità Competente ha disposto il non assoggettamento a V.A.S. della presente proposta di variante, unitamente alla determinazione citata vengono trasmesse le considerazioni avanzate dalla Provincia di Firenze, in relazione alla proposta di modifica dell’articolo 29 della normativa del RU, che sono state ritenute prescrittive al fine di certificare la conformità dell’atto di governo del territorio al Piano Territoriale di coordinamento Provinciale.

Riportiamo di seguito il documento trasmesso dalla Provincia di Firenze in data 11/03/2014.



DIPARTIMENTO I  
PROMOZIONE DEL TERRITORIO

PROVINCIA  
DI FIRENZE



PROVINCIA di FIRENZE  
Prot. Nr. 0110734/2014  
10/03/2014  
Cl. 006.03

*Unione dei Comuni Circondario  
Dell'Empolese Valdelsa  
Direzione Servizi Distaccati dell'Empolese Valdelsa  
Ufficio Gestione e Tutela Ambientale del Territorio  
c.a. Dott. Alessandro Monti*

*e p.c. Comune di Certaldo  
Settore Servizi per il Territorio*

Firenze, 10/03/2014

**OGGETTO:** Variante manutentiva al RUC del Comune di Certaldo – Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010. **Parere**

In riferimento al procedimento in oggetto, a seguito del ricevimento della nota dell’Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa pervenuta il 19/02/2014 con prot. n. 80932/2014, si esprimono le seguenti considerazioni.

1. Si ricorda che la variante di Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10 gennaio 2013, pubblicata sul BURT n. 11 del 13/03/2013. Si invita, dunque, a tenere in considerazione le indicazioni contenute nelle cartografie e quanto stabilito nelle Norme di Attuazione del P.T.C.P., nelle Appendici alle Norme, nella Relazione Generale, nelle Monografie dei Sistemi Territoriali Locali, nell’Atlante delle Invarianti Strutturali, nel Quadro Conoscitivo e nelle prescrizioni e direttive contenute nello Statuto del Territorio.
2. Relativamente alla proposta di modifica dell’articolo 49 punto B del RU si fa presente che il PTCP disciplina le *Aree fragili del territorio aperto* all’art. 11 delle Norme di Attuazione, individuando tali aree con quelle parti del territorio caratterizzate da ambienti ricchi di valori storico-culturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività. In particolare le aree fragili che ricadono nel territorio del Comune di Certaldo, indicate nell’Atlante delle Invarianti Strutturali e nella Monografia del Sistema Territoriale del Valdelsa, come AF13 Barberino Val d’Elsa Fiano e AF14 Calanchi Val d’Elsa, individuano come obiettivi prioritari il mantenimento e il recupero della promiscuità culturale, la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del territorio, il mantenimento del contesto agricolo e il mantenimento della percorribilità del

r:\dirizione territorio\ufficio prep-va\l.r. 1-2010\va\_c\certaldo variante manutentiva al ruc\parere verifica va.doc

Palazzo Medici Riccardi  
10, via Ginori 50120 Firenze  
tel. 055 2760035  
fax 055 2760359  
adm.va.spolstra@provincia.fi.it  
www.provincia.fi.it

DIREZIONE  
URBANISTICA E AMBIENTE

territorio. Tra le azioni per raggiungere i suddetti obiettivi vengono individuate: la priorità per interventi edili di recupero rispetto ai nuovi interventi, anche finalizzati all'uso agricolo; il mantenimento e ripristino dei piccoli manufatti presenti sul fondo aziendale; la limitazione del consumo del suolo per interventi non compatibili con la destinazione agricola.

La disciplina sopra richiamata ha lo scopo di tutelare "un territorio decisamente umanizzato, costituito da stratificazioni che si sono determinate nei secoli e dove tutto è pensato e progettato fin nei minimi particolari: dai singoli episodi edili, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria, formando un pezzo di quel patrimonio territoriale conosciuto da tutti come diretta emanazione della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina".

Al fine di salvaguardare l'alto livello qualitativo che costituisce la peculiarità di tale ambito, si ritiene opportuno prestare particolare attenzione anche nel recupero del patrimonio edilizio esistente, osservando quanto disposto nel capitolo 2.1.2.6 del Titolo II - Il Territorio Aperto dello Statuto del Territorio, che stabilisce che "gli edifici realizzati in epoca recente, senza legami stilistici con l'ambiente tradizionale, possono essere modificati solo se non si introducono ulteriori elementi di contrasto con i modelli costruttivi dominanti e senza inserimento di elementi anomali di provenienza esterna. Ogni intervento deve essere rapportato alla tipicità e al valore di ogni edificio, in relazione al quadro ambientale circostante, ai caratteri architettonici e alle forme prevalenti e sulla base di un'attenta ricostruzione storica. A questo fine si devono tenere presenti i caratteri essenziali delle costruzioni rurali di vecchia origine. Inoltre, nel caso di interventi, va rispettata la Prescrizione I che stabilisce:

- il divieto di introduzione di materiali e di colori non coerenti con le tradizioni locali;
- l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali, quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre e le imposte, le porte di accesso, i tetti con le coperture e le rocche dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.
- l'obbligo di uso di materiali come legno, pietra, laterizio, in luogo dei materiali nuovi, come cemento armato, vetrocemento, materiali plastici.
- Quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportune protezioni e rivestimenti.

3. Le Aree di Protezione Storico Ambientale disciplinate all'art. 12 delle NA del PTCP riguardano "le parti del territorio provinciale che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza". Il paragrafo 2.2 del Titolo II - Il Territorio Aperto dello Statuto del Territorio del PTCP articola le aree di protezione storico ambientale in base alla valenza ambientale per interessi naturalistico, storico, paesistico e culturale. Relativamente alla proposta di modifica dell'articolo 49 punto C del RU si fa presente che il PTCP alla lettera d) del comma 3 dell'art. 12 delle N.A., proprio al fine di tutelare le caratteristiche peculiari di tali aree sopra elencate, stabilisce che nelle Aree di Protezione Storico Ambientale la possibilità di ampliare edifici è consentita esclusivamente in misura non superiore al 10% della volumetria esistente. Si ritiene, pertanto, che la modifica che si intende apportare con la presente variante al RU non sia coerente con il PTCP. Tale disciplina, tra l'altro, è rimasta invariata rispetto al previgente PTCP del 1998.

4. Relativamente alla proposta di variante n. 12 che consiste nella modifica dell'art. 81 "Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici" si raccomanda di tenere in considerazione quanto contenuto nell'Appendice alle Norme del PTCP 3b *«Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l'inserimento degli impianti a fonti rinnovabili nel territorio aperto e negli insediamenti, in particolare nel paragrafo 1 solare fotovoltaico»*.

5. La scrivente Direzione si riserva, comunque, di esprimersi in maniera più puntuale nelle successive fasi del procedimento, soprattutto in merito agli elaborati grafici di progetto di tipo grafico che,

nella documentazione attualmente prodotta per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., sono riportate esclusivamente a titolo indicativo.

La Direzione Urbanistica e Ambiente della Provincia di Firenze rimane a disposizione nello spirito di collaborazione indicato dalle L.R. 1/2005 e 10/2010.

Cordiali saluti.

Il Dirigente della  
Direzione Urbanistica e Ambiente

Arch. Adriana Sgolastra



## 4 . 2 .      CONTRODEDUZIONI ALLE CONSIDERAZIONI AVANZATE DALLA PROVINCIA DI FIRENZE

### Punto 1

Nell'ambito della redazione della presente proposta di variante sono state tenute in considerazione le indicazioni contenute negli elaborati della Variante di adeguamento del P.T.C.P. approvata con deliberazione del consiglio provinciale n°1 del 10/03/2013.

Come specificato in precedenza la presente proposta può di fatto essere definita una variante urbanistica di carattere "manutentivo", visto il divenire di frequenti modifiche al quadro normativo di riferimento (sia regionale che nazionale) e la necessità di aggiornare lo stesso alle nuove esigenze intervenute.

Ci preme sottolineare che la presente proposta di variante al R.U.:

- non determina incrementi della capacità edificatoria prevista dal vigente atto di governo del territorio;
- non determina *ampliamenti* del limite degli insediamenti (artt. 22 e 22bis) rappresentati nella cartografia dello statuto del vigente P.T.C.P.;
- in relazione alle aree paesaggisticamente tutelate, censite dal P.T.C.P. nell'Atlante delle invariati strutturali, la presente proposta di variante conferma la tutela dei valori storico-culturali ed estetico percettivi perseguita dal vigente RU.

La proposta di variante si riferisce principalmente alla gestione delle destinazioni d'uso ammesse per i diversi ambiti, alla tipologia dei titoli abilitativi oltre all'allineamento con le discipline sovracomunali relative alle nuove categorie d'intervento dettate per il recupero del patrimoni edilizio esistente .

### Punto 2

L'articolo 29 della disciplina del R.U. elenca tutti i beni paesaggistiche e le aree di interesse ambientale presenti sul territorio comunale di Certaldo, con la presente variante si propone l'integrazione dell'articolo, in particolare per la lettera B) comma 2 punto 5 – Aree da sottoporre a programma di paesaggio - Aree fragili del territorio aperto (art. 11 delle norme di attuazione del P.T.C.P. ).

Si intende integrare la norma al fine di chiarire gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, in modo da garantire la realizzazione di trasformazioni edilizie urbanistiche compatibili con il sistema delle tutele dettate dalla normativa del R.U..

Ci preme puntualizzare che la normativa del regolamento urbanistico e dotata di un'articolata classificazione degli edifici esistenti ed in particolare che, nel territorio rurale, sono consentiti interventi volti alla tutela del

patrimonio edilizio esistente ad alla conservazione degli elementi tipologico-architettonici che caratterizzano le costruzione presenti in zona agricola.

La normativa classifica inoltre il sistema degli annessi rustici minori, prescrivendone la conservazione dimensionale, *stilistica* e talvolta funzionale.

Sugli edifici classificabili di nullo valore e di recente costruzione, ai fini di un miglioramento ambientale e architettonico, è consentita l'attuazione di interventi sostituzione disponendo in tal caso l'obbligo di provvedere ad un accorpamento in prossimità degli edifici e nuclei esistenti.

La nuova costruzione è ammessa esclusivamente mediante l'approvazione di P.A.P.M.A.A., qualora si documenti l'impossibilità di provvedere al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Riportiamo di seguito alcune indicazioni disposte dalla normativa nel caso di interventi di nuova costruzione;

Art. 73 - Nuovi edifici rurali

< .... omissis .... >

Materiali e stile edilizio-architettonico

E' vietato l'uso del cemento a vista.

I materiali impiegati possono essere mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali chiari, infissi in legno e canali di gronda in rame.

Sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purché non danneggi i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme.

Si deve tendere all'integrazione, sia che si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente, inducendo una percezione sostanzialmente armonica, di completamento o di evoluzione, sia che si usino elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, secondo approcci mimetici positivi, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti.

E' vietato l'uso di elementi tradizionali, compresi i materiali precedentemente richiamati, se non più attuali e utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di "vernacularismo".

E' prescritta la piena consonanza fra funzione e forma ed è vietato l'uso "posticcio" dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale.

< .... omissis .... >

### Punto 3

In relazione agli interventi ammessi nelle *Aree di protezione paesistica* ( di cui all'articolo 12 del P.T.C.P.) si propone l'integrazione dell'articolo 29 al fine di specificare che i limitati ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi dalla normativa vigente, non dovranno comportare incremento di carico urbanistico, in modo da garantire la realizzazione di trasformazioni edilizie urbanistiche compatibili con il sistema delle tutele dettate dalla normativa del R.U..

A tal fine verrà puntualizzato che in detti ambiti saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria <R6> con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente.

### Punto 4

Relativamente alla proposta di integrazione dell'articolo 81 della normativa del RU, le modifiche introdotte rispondono ai *Criteri per la sostenibilità degli interventi* contenute nell'appendice delle norme al P.T.C.P..

## 5. QUADRO CONOSCITIVO E ANALISI DI RISPONDENZA AI CONTESTI NORMATIVI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALI

### 5.1. QUADRO CONOSCITIVO

La strategia di sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, non ha ad oggi subito modifiche sostanziali; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito del Piano strutturale e Regolamento Urbanistico.

Successivamente sono intervenuti altri studi e contributi come quelli desumibili dal quadro conoscitivo definito della *Variante di adeguamento del P.T.C.P.*

Le prescrizioni impartite dai disposti normativi della presente proposta di Variante al RU trovano applicazione nella prassi degli interventi edilizi, in particolare, per ciò che attiene gli interventi per i quali è prevista l'attuazione mediante P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) o P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato) si prevedono specifiche modalità di valutazione e verifica preventiva degli effetti ambientali, anche mediante il confronto con gli enti che tutelano e presidiano le diverse risorse ambientali

### 5.2. INDAGINI GEOLOGICHE

Fermo restando quanto esplicitato nel precedente paragrafo in merito ai contenuti del quadro conoscitivo, determinato che la presente proposta di variante al R.U. non prevede incrementi della capacità edificatoria prevista dal vigente atto di governo del territorio, visto in particolare quanto dettato dal comma 4 lettera b) del D.P.G.R. 25/10/2011, n.53/R, non viene effettuata la redazione di nuove indagini geologiche; si provvede tuttavia al deposito degli elaborati al competente Ufficio del Genio Civile, secondo le modalità indicate dall'articolo 4 della disciplina prima citata.

### 5.3. PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO, STRALCIO "ASSETTO IDROGEOLOGICO"

Viste le modifiche al Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" approvate con Decreto del Segretario Generale n°62 in data 03/09/2012;

Vista la legge regionale 21/05/2012, n°21 recante "Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua";

Si evidenzia che la presente proposta di variante al R.U. non determina incrementi della capacità edificatoria prevista dal vigente atto di governo del territorio e che la stessa prevede interventi finalizzati ad incrementare il grado di sicurezza idraulica delle aree del territorio comunale di Certaldo poste in prossimità del fiume Elsa.

### 5.4. APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO

Analizzate le proposte progettuali presentate a questa amministrazione comunale dal Consorzio di bonifica – Toscana centrale, in merito all'attuazione di interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico o al presidio delle opere idrauliche esistenti, visto che con la loro realizzazione si andranno ad interessare porzioni di terreni di soggetti privati, la proposta di variante al RU sarà accompagnata da specifici elaborati che rappresentano il quadro parcellare di esproprio.

Con l'adozione della variante, il piano parcellare di esproprio verrà reso pubblico e, contestualmente al periodo previsto per la pubblicazione e presentazione delle osservazioni di tipo urbanistico, decorreranno i termini utili per visionare e formulare eventuali osservazioni verso l'apposizione del vincolo espropriativo (come disciplinato dall'articolo 8 della Legge regionale 18/02/2005 n°30).

Gli interventi proposti per i quali si intende avviare la procedura di apposizione del vincolo espropriativi sono:

- progetto n°446/A – Realizzazione del percorso di servizio sul fiume Elsa - tratto da Bassetto a Camioli di sotto nel Comune di Certaldo;
- progetto n°458/A – 458/B – Ringrosso arginale in destra idraulica del fiume Elsa a Certaldo.

Analizzati gli indirizzi per la programmazione delle medie strutture di vendita dettati dall'art. 9 del D.P.G.R. 01/04/2009, n. 15/R, in materia di commercio in sede fissa;

Visto in particolare la lettera c) dell'articolo sopra citato, il quale indica la possibilità di provvedere all'apertura di nuove medie strutture di vendita da attuare mediante interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compresi i complessi produttivi dismessi, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche delle aree;

Si propone l'integrazione dell'articolo 42 della normativa del R.U. al fine di ammettere negli ambiti <D1>, produttivi di ristrutturazione e saturazione, la creazione di attività commerciali di media distribuzione di vendita, mediante l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana o recupero del patrimonio edilizio esistente.

La proposta in oggetto, al fine di evitare mere operazioni speculative che potrebbero indurre alla chiusura di complessi produttivi presenti nelle aree industriali, ammetterà il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per i complessi produttivi dimessi alla data di adozione della presente variante al R.U., limitatamente alle costruzioni che si attestano ad alcune direttrici evidenziate sulla cartografia .

Le direttrici lungo le quali intendiamo ammettere l'insediamento delle nuove attività commerciali sono sostanzialmente due, riconducibili a due porzioni del tracciato della vecchia SRT 429, sono in particolare:

- a nord il tratto di *via delle regioni* in uscita verso Castelfiorentino;
- a sud il tratto di *via delle città*, in località Bassetto, in direzione di Castelfiorentino.

I tratti viabilistici sopra indicati costituivano fino a poco tempo fa il principale sistema di accesso alle aree urbane del territorio comunale di Certaldo, con l'apertura della nuova SRT 429 e della circonvallazione dell'abitato queste hanno assunto valore secondario.

A nord la direttrice, che viene oggi utilizzata per accedere al centro di Certaldo, è divenuta la via Toscana posta in prossimità dell'uscita nord di Certaldo lungo la nuova Srt 429.

A sud invece la realizzazione dello svincolo di Bassetto ha costituito una vera e propria "cesura" tra le aree residenziali ed il comparto a destinazione produttiva che dal Bassetto arriva fino alla località Avanella.

Pertanto l'insediamento di nuove medie strutture non determinerà un'interferenza con le principali viabilità di adduzione da e verso il capoluogo di Certaldo.

