

*& C. associazione professionale*

*Arch. S. Martini Geom. M. Conti Geom. V. Matteucci*

**COMUNE DI CERTALDO**

**PROGETTO PER LA TRASFORMAZIONE  
DI FABBRICATO DENOMINATO "La Tabaccaia"  
DA DESTINARE AD R.S.A. ED ATTIVITA' CONNESSE  
LOCALITA' AVANELLA STRADA DI SAN DONNINO**



*Proprietà:*

***ERRE.DI Società Cooperativa Sociale***

*Progetto:*

***Arch. STEFANIA MARTINI***

*Coordinatore:*

***Ing. GIULIANO CECCARELLI***

**- ALLEGATO n. 3 -  
ELABORATI URBANISTICI  
Variante R.U.**

Luglio 2017

*50028 Tavarnelle Val di Pesa - via Naldini 3, - Cod. Fisc./P.iva 04128670488*

*Tel./Fax 055/8076378 - martini.conti@bec.tin.it*

**Norme Tecniche di Attuazione**

## Estratto Norme Tecniche R.U. Vigente

### **Art. 72 - Nuove attività turistico – ricettive e ampliamenti alle attività turistiche-ricettive esistenti**

1. Nelle sottozone del territorio rurale potranno essere realizzate nuove attività turistico ricettive, individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico con le sigle sotto elencate:

- G.1.PR Via delle città, loc. Bassetto
- G.2.PR La Tabaccaia, via Avanella - Scafati
- G.3.PR Villa Tavolese - Marcialla
- G.4.PR P. dell'Olmo - loc. Fiano
- G.5.PR S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai
- G.6.PR Pian grande – loc. Belvedere
- G.7.PR Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano

Di seguito sono descritti gli interventi ammessi per i diversi ambiti.

#### **G.1.PR Via delle città, loc. Bassetto**

Le attrezzature ricettive esistenti ricadenti in tale ambito sono soggette a interventi finalizzati all'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva, che potranno essere attuati mediante interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti fino alla categoria R5 ed a seguito di interventi di ampliamento.

E' ammesso un ampliamento di nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sc: 300 mq
- Volume: 2500 mc
- H max: altezza edifici esistenti

Sono consentite attività di tipo commerciale (a carattere ristorativo) e di tipo turistico ricettivo.

Data la stretta prossimità con l'ambito ferroviario e con la S.R. 429 occorre prevedere opere di bonifica acustica e/o di difesa acustica passiva. L'approvazione dell'intervento è subordinata, per lo stesso motivo, al parere della competente A.R.P.A.T., per puntuali valutazioni di clima acustico. L'intervento deve essere accompagnato da una complessiva riqualificazione estetico funzionale, applicate a:

- le caratteristiche delle sistemazioni esterne (aree a verde, fontane, arredo vegetazionale, ecc.);
- la schermatura delle strutture tecnologiche di servizio (canna fumaria dell'attività di ristorazione), gli accessi e le aree a parcheggio, la messa in opera di tendoni e tensostrutture. Devono essere realizzati parcheggi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:
- parcheggi pubblici ai sensi dell'art.5, punto 2, del D.I. n. 1444/68, nella misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24/3/1989 n° 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti è subordinata alla presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC), completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi ed eventuale stipula di convenzione con l'Amministrazione nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento è inoltre assoggettato a preliminare stipula di apposito atto d'obbligo mediante il quale:

- si vincoli la destinazione d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento;
- si assuma l'obbligo della realizzazione dei parcheggi sopra descritti;
- si assuma l'onere della realizzazione delle opere di bonifica acustica e/o difesa acustica passiva necessarie;
- si assuma l'obbligo della realizzazione degli interventi di riqualificazione estetico/funzionale sopra descritti.

## Proposta di Variante Normativa

### **Art. 72 - Nuove attività turistico – ricettive e ampliamenti alle attività turistiche-ricettive esistenti**

1. Nelle sottozone del territorio rurale potranno essere realizzate nuove attività turistico ricettive, individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico con le sigle sotto elencate:

- G.1.PR Via delle città, loc. Bassetto
- ~~G.2.PR La Tabaccaia, via Avanella – Scafati~~
- G.3.PR Villa Tavolese - Marcialla
- G.4.PR P. dell'Olmo - loc. Fiano
- G.5.PR S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai
- G.6.PR Pian grande – loc. Belvedere
- G.7.PR Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano

Di seguito sono descritti gli interventi ammessi per i diversi ambiti.

#### **G.1.PR Via delle città, loc. Bassetto**

Le attrezzature ricettive esistenti ricadenti in tale ambito sono soggette a interventi finalizzati all'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva, che potranno essere attuati mediante interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti fino alla categoria R5 ed a seguito di interventi di ampliamento.

E' ammesso un ampliamento di nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sc: 300 mq
- Volume: 2500 mc
- H max: altezza edifici esistenti

Sono consentite attività di tipo commerciale (a carattere ristorativo) e di tipo turistico ricettivo.

Data la stretta prossimità con l'ambito ferroviario e con la S.R. 429 occorre prevedere opere di bonifica acustica e/o di difesa acustica passiva. L'approvazione dell'intervento è subordinata, per lo stesso motivo, al parere della competente A.R.P.A.T., per puntuali valutazioni di clima acustico. L'intervento deve essere accompagnato da una complessiva riqualificazione estetico funzionale, applicate a:

- le caratteristiche delle sistemazioni esterne (aree a verde, fontane, arredo vegetazionale, ecc.);
- la schermatura delle strutture tecnologiche di servizio (canna fumaria dell'attività di ristorazione), gli accessi e le aree a parcheggio, la messa in opera di tendoni e tensostrutture. Devono essere realizzati parcheggi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:
- parcheggi pubblici ai sensi dell'art.5, punto 2, del D.I. n. 1444/68, nella misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24/3/1989 n° 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti è subordinata alla presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC), completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi ed eventuale stipula di convenzione con l'Amministrazione nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento è inoltre assoggettato a preliminare stipula di apposito atto d'obbligo mediante il quale:

- si vincoli la destinazione d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento;
- si assuma l'obbligo della realizzazione dei parcheggi sopra descritti;
- si assuma l'onere della realizzazione delle opere di bonifica acustica e/o difesa acustica passiva necessarie;
- si assuma l'obbligo della realizzazione degli interventi di riqualificazione estetico/funzionale sopra descritti.

## Estratto Norme Tecniche R.U. Vigente

### **G.2.PR La Tabaccaia, via Avarella - Scafati**

E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Sono possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

- h max esistente
- Sc 350 mq
- Vt 5400 mc

L'ampliamento può essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali possono essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi.

Gli spazi esterni non possono essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista. Con l'attuazione dell'intervento sopra descritto si dovrà inoltre provvedere alla realizzazione dell'allargamento della strada pubblica (Via Avarella - Scafati) secondo quanto indicato negli elaborati del R.U..

La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti è subordinata alla presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC), completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi e stipula di convenzione con l'Amministrazione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

### **G3.PR Villa Tavolese- Marcialla**

Sono ammessi interventi di ampliamento della Sul pari a mq. 3.000, per un volume massimo di mc. 10.500, con altezza massima 5-7,00 m.

L'edificio di collegamento tra Villa Tavolese e la nuova struttura può raggiungere i 7,00 m. di altezza; per il resto dell'intervento l'altezza massima è fissata in 5,00 m

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 siano vincolate le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto di frazionamento, e dove sia regolato l'uso pubblico dell'area a parco.

Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria R2 senza aumenti di volume.

### **G.4.PR P. dell'Olmo - loc. Fiano**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 10 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito all' art. 17.

### **G.5.PR S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 20 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito all' art. 17.

### **G.6.PR Pian grande – loc. Belvedere**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 12 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito al precedente art. 17.

## Proposta di Variante Normativa

### **G.2.PR La Tabaccaia, via Avarella – Scafati**

~~E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Sono possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:~~

- ~~• h max esistente~~
- ~~• Sc 350 mq~~
- ~~• Vt 5400 mc~~

~~L'ampliamento può essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali possono essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi.~~

~~Gli spazi esterni non possono essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista. Con l'attuazione dell'intervento sopra descritto si dovrà inoltre provvedere alla realizzazione dell'allargamento della strada pubblica (Via Avarella – Scafati) secondo quanto indicato negli elaborati del R.U..~~

~~La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti è subordinata alla presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC), completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi e stipula di convenzione con l'Amministrazione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.~~

### **G3.PR Villa Tavolese- Marcialla**

Sono ammessi interventi di ampliamento della Sul pari a mq. 3.000, per un volume massimo di mc. 10.500, con altezza massima 5-7,00 m.

L'edificio di collegamento tra Villa Tavolese e la nuova struttura può raggiungere i 7,00 m. di altezza; per il resto dell'intervento l'altezza massima è fissata in 5,00 m

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 siano vincolate le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto di frazionamento, e dove sia regolato l'uso pubblico dell'area a parco.

Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria R2 senza aumenti di volume.

### **G.4.PR P. dell'Olmo - loc. Fiano**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 10 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito all' art. 17.

### **G.5.PR S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 20 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito all' art. 17.

### **G.6.PR Pian grande – loc. Belvedere**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 12 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito al precedente art. 17.

## Estratto Norme Tecniche R.U. Vigente

**G.7.PR Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano** E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 16 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito al precedente art. 17.

### **2. Prescrizioni edilizie**

I nuovi insediamenti per attività turistico ricettive dovranno essere realizzati facendo particolare attenzione all'inserimento nel paesaggio circostante, alla congruità sia per tipologia che per materiali con eventuali edifici vicini.

I nuovi insediamenti devono essere realizzati secondo i criteri tipologici per i nuovi edifici abitativi rurali stabiliti dalle presenti Norme.

Le nuove costruzioni dovranno risultare in accorpamento a nuclei e case sparse esistenti in territorio aperto secondo il modello insediativo prevalente nel contesto (lineare lungo strada a formare piccoli nuclei, a grappolo, etc) nel rispetto dei vincoli sovraordinati e delle tutele ambientali e paesistiche definite dal presente RU.

In relazione alle particolari esigenze dell'attività turistico ricettive dei edilizi complessi esistenti, è ammesso aumentare la presenza di logge e di apertura di grandi dimensioni, soprattutto alle parti di edifici destinati ai locali per la ristorazione ed ai locali per le sale di intrattenimento.

I locali per il centro benessere devono essere realizzati preferibilmente interrati e seminterrati.

La realizzazione dei nuovi insediamenti turistico ricettivi comporta la sistemazione della viabilità di accesso a partire dalle strade comunali e provinciali, la realizzazione o il completamento degli impianti di acquedotto, ENEL, Telecom, l'allacciamento e la distribuzione del gas metano o la realizzazione di sistemi alternativi di produzione energetica

### **Procedure per la realizzazione dei nuovi insediamenti turistico ricettivi**

Gli interventi si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati (PUC) estesi all'ambito di intervento comprendente le pertinenze esterne.

Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.

La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve avere una durata minima di 30 anni dalla data di abitabilità di tali costruzioni e deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.

In sede di approvazione dei progetti unitari d'intervento, nel caso di aumento di attività esistenti, devono essere verificate puntualmente la legittimità delle volumetrie esistenti, le superfici e le destinazioni dei singoli locali delle strutture.

Per i Requisiti dei parcheggi, Requisiti degli impianti di smaltimento e Tutela del verde valgono le disposizioni dettate per gli interventi sulle attività ricettive esistenti.

.....

### **Art. 95 - Attrezzature di interesse comune di progetto**

1. Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse comune:
  - AIC.PR.po – aree per attrezzature di interesse comune polivalenti individuate nelle schede progetto relative alle sottozone D3.1, D2.5 e della Villa di Canonica o nella cartografia del R.U.; in tali aree sono consentiti interventi di nuova edificazione che potrà avvenire per decisione della G.C. attraverso l'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area;
  - AIC.PR.re1 – area per attrezzature religiose individuata nella scheda progetto C.urb.1.4;
  - AIC.PR.re2– area per attrezzature religiose individuata nelle tavole del RU in scala 1:10.000.

## Proposta di Variante Normativa

### **G.7.PR Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano**

E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva per 16 posti letto. Il parametro dimensionale assegnato a posto letto è definito al precedente art. 17.

### **2. Prescrizioni edilizie**

I nuovi insediamenti per attività turistico ricettive dovranno essere realizzati facendo particolare attenzione all'inserimento nel paesaggio circostante, alla congruità sia per tipologia che per materiali con eventuali edifici vicini.

I nuovi insediamenti devono essere realizzati secondo i criteri tipologici per i nuovi edifici abitativi rurali stabiliti dalle presenti Norme.

Le nuove costruzioni dovranno risultare in accorpamento a nuclei e case sparse esistenti in territorio aperto secondo il modello insediativo prevalente nel contesto (lineare lungo strada a formare piccoli nuclei, a grappolo, etc) nel rispetto dei vincoli sovraordinati e delle tutele ambientali e paesistiche definite dal presente RU.

In relazione alle particolari esigenze dell'attività turistico ricettive dei edilizi complessi esistenti, è ammesso aumentare la presenza di logge e di apertura di grandi dimensioni, soprattutto alle parti di edifici destinati ai locali per la ristorazione ed ai locali per le sale di intrattenimento.

I locali per il centro benessere devono essere realizzati preferibilmente interrati e seminterrati.

La realizzazione dei nuovi insediamenti turistico ricettivi comporta la sistemazione della viabilità di accesso a partire dalle strade comunali e provinciali, la realizzazione o il completamento degli impianti di acquedotto, ENEL, Telecom, l'allacciamento e la distribuzione del gas metano o la realizzazione di sistemi alternativi di produzione energetica

### **Procedure per la realizzazione dei nuovi insediamenti turistico ricettivi**

Gli interventi si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati (PUC) estesi all'ambito di intervento comprendente le pertinenze esterne.

Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.

La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve avere una durata minima di 30 anni dalla data di abitabilità di tali costruzioni e deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.

In sede di approvazione dei progetti unitari d'intervento, nel caso di aumento di attività esistenti, devono essere verificate puntualmente la legittimità delle volumetrie esistenti, le superfici e le destinazioni dei singoli locali delle strutture.

Per i Requisiti dei parcheggi, Requisiti degli impianti di smaltimento e Tutela del verde valgono le disposizioni dettate per gli interventi sulle attività ricettive esistenti.

.....

### **Art. 95 - Attrezzature di interesse comune di progetto**

1. Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse comune:
  - AIC.PR.po – aree per attrezzature di interesse comune polivalenti individuate nelle schede progetto relative alle sottozone D3.1, D2.5 e della Villa di Canonica o nella cartografia del R.U.; in tali aree sono consentiti interventi di nuova edificazione che potrà avvenire per decisione della G.C. attraverso l'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area;
  - AIC.PR.re1 – area per attrezzature religiose individuata nella scheda progetto C.urb.1.4;
  - AIC.PR.re2– area per attrezzature religiose individuata nelle tavole del RU in scala 1:10.000;

## Estratto Norme Tecniche R.U. Vigente

2. Nella sottozona AIC.PR.re2 è consentita, sulla base di un progetto unitario esteso a tutta l'area e di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di attrezzature per il culto nei limiti delle quantità e delle prescrizioni seguenti:
  - oltre al recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RU, per i quali sono ammessi il cambio di destinazione d'uso in rapporto alle funzioni assegnate e le opere di ristrutturazione edilizia R3, ferma restando la attuale consistenza planimetrica e volumetrica, è consentita la realizzazione di nuovi volumi fino a MC/MQ 0,5 per un'altezza massima di ML 15,00, con esclusione di eventuali torri campanarie per le quali è ammessa un'altezza non superiore a ML 30.
  - la destinazione residenziale è ammessa esclusivamente in funzione delle attività religiose previste. Non è consentita pertanto la costruzione di residenze che non siano strettamente adibite all'alloggio del personale religioso della comunità che opera stabilmente in loco.

Gli interventi di cui sopra non costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto dovrà contenere, oltre alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di nuova edificazione e alle indicazioni per il recupero di quelli esistenti, il sistema degli interventi di urbanizzazione primaria, la destinazione e le modalità di utilizzazione di tutte le aree libere, la individuazione delle superfici e dei manufatti da cedere all'Amministrazione Comunale, gli interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura del verde. Dovrà inoltre contenere tutte le indicazioni riguardanti le tecniche costruttive adottate, l'uso dei materiali, gli apparati tecnologici e impiantistici previsti.

3. Ove siano puntualmente previste, all'esterno dei comparti, gli interventi per la realizzazione di AIC si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Relativamente all'ambito AIC.PR.po che si riferisce al complesso immobiliare della *Villa di Canonica*, sono confermate le azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e del parco della villa, a fini turistico-ricettivi, sociali e didattici (articolo 58 e articolo 95 punto 10 del Piano Strutturale), nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente di proprietà pubblica da parte degli organi comunali.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'approvazione di un "Progetto unitario di iniziativa pubblica" esteso a tutto l'ambito AIC.PR.po e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti.

In detto ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

6. DI SERVIZIO	
6.01	gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage
6.03	verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
6.04	istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, spazi espositivi, ecc.
6.05	servizi religiosi e luoghi di culto
6.06	strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.
6.07	attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale
6.09	attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche
6.10	gli uffici di informazione pubblici

## Proposta di Variante Normativa

- **AIC.PR.sa – La Tabaccaia, via Avanella-Scafati – a destinazione Direzionale per Residenza Sanitaria Assistita, individuata nelle tavole del RU e nella relativa scheda progetto.**
2. Nella sottozona AIC.PR.re2 è consentita, sulla base di un progetto unitario esteso a tutta l'area e di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di attrezzature per il culto nei limiti delle quantità e delle prescrizioni seguenti:
  - oltre al recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RU, per i quali sono ammessi il cambio di destinazione d'uso in rapporto alle funzioni assegnate e le opere di ristrutturazione edilizia R3, ferma restando la attuale consistenza planimetrica e volumetrica, è consentita la realizzazione di nuovi volumi fino a MC/MQ 0,5 per un'altezza massima di ML 15,00, con esclusione di eventuali torri campanarie per le quali è ammessa un'altezza non superiore a ML 30.
  - la destinazione residenziale è ammessa esclusivamente in funzione delle attività religiose previste. Non è consentita pertanto la costruzione di residenze che non siano strettamente adibite all'alloggio del personale religioso della comunità che opera stabilmente in loco.

Gli interventi di cui sopra non costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto dovrà contenere, oltre alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di nuova edificazione e alle indicazioni per il recupero di quelli esistenti, il sistema degli interventi di urbanizzazione primaria, la destinazione e le modalità di utilizzazione di tutte le aree libere, la individuazione delle superfici e dei manufatti da cedere all'Amministrazione Comunale, gli interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura del verde. Dovrà inoltre contenere tutte le indicazioni riguardanti le tecniche costruttive adottate, l'uso dei materiali, gli apparati tecnologici e impiantistici previsti.

3. Ove siano puntualmente previste, all'esterno dei comparti, gli interventi per la realizzazione di AIC si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Relativamente all'ambito AIC.PR.po che si riferisce al complesso immobiliare della *Villa di Canonica*, sono confermate le azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e del parco della villa, a fini turistico-ricettivi, sociali e didattici (articolo 58 e articolo 95 punto 10 del Piano Strutturale), nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente di proprietà pubblica da parte degli organi comunali.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'approvazione di un "Progetto unitario di iniziativa pubblica" esteso a tutto l'ambito AIC.PR.po e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti.

In detto ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

6. DI SERVIZIO	
6.01	gli uffici pubblici (uffici comunali, uffici postali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc), compresi depositi, magazzini, garage
6.03	verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze pedonali
6.04	istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, spazi espositivi, ecc.
6.05	servizi religiosi e luoghi di culto
6.06	strutture sanitarie, assistenziali e veterinarie: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso ecc.
6.07	attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale
6.09	attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche
6.10	gli uffici di informazione pubblici

## Estratto Norme Tecniche R.U. Vigente

Gli edifici e le aree, ricadenti nell'ambito <AIC.PR.po> *Villa di Canonica*, potranno essere gestiti da Enti pubblici, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo.

Nelle more della formazione del *Progetto unitario* sopra citato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti.

In subordine, nel caso che non sia possibile addivenire al recupero delle strutture a fini didattici e sociali, vista in particolare la manifestazione d'interesse, presentata dall'Amministrazione comunale di Certaldo, nell'ambito del progetto denominato "valore Paese – DIMORE" promosso dall'Agenzia del Demanio, è ammessa la formazione di un "*Piano di recupero di iniziativa privata*" che preveda la rivalorizzazione del complesso della Villa di Canonica per;

- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- attività turistico ricettiva;
- attività direzionali, sanitarie e case di riposo.

A tal fine potrà essere ammessa la compresenza delle destinazioni d'uso di seguito riportate nell'ambito di un progetto che preceda la gestione unitaria dell'intero complesso immobiliare.

2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	
2.02	attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
5	palestre;
6	scuole di ballo;
7	botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose.
3. COMMERCIALE	
3.03	somministrazione di alimenti e bevande
3.04	luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
3.06	sale cinematografiche e teatri
4. TURISTICO-RICETTIVA	
4.01	albergo, motel, villaggio albergo
4.02	residenze turistico alberghiere
4.03	case per ferie
4.04	ostelli per la gioventù
5. DIREZIONALE	
5.01	servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, banche, agenzie immobiliari;
5.05	Strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati e strutture veterinarie
7	Asili e scuole private non parificate

Il grado d'intervento consentito per i diversi edifici del complesso immobiliare, le aree pubbliche oggetto di riorganizzazione funzionale-architettonica, e le opere di urbanizzazione da realizzare sono descritte nella scheda progetto dell'ambito AIC.PR.po <*Villa di Canonica*>.

La convenzione che dovrà essere stipulata con l'Amministrazione comunale, al fine di dare corso agli interventi prima citati, dovrà contenere una puntuale regolamentazione circa il temporaneo uso pubblico di parti del complesso immobiliare.

## Proposta di Variante Normativa

Gli edifici e le aree, ricadenti nell'ambito <AIC.PR.po> *Villa di Canonica*, potranno essere gestiti da Enti pubblici, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo.

Nelle more della formazione del *Progetto unitario* sopra citato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti.

In subordine, nel caso che non sia possibile addivenire al recupero delle strutture a fini didattici e sociali, vista in particolare la manifestazione d'interesse, presentata dall'Amministrazione comunale di Certaldo, nell'ambito del progetto denominato "valore Paese – DIMORE" promosso dall'Agenzia del Demanio, è ammessa la formazione di un "*Piano di recupero di iniziativa privata*" che preveda la rivalorizzazione del complesso della Villa di Canonica per;

- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- attività turistico ricettiva;
- attività direzionali, sanitarie e case di riposo.

A tal fine potrà essere ammessa la compresenza delle destinazioni d'uso di seguito riportate nell'ambito di un progetto che preceda la gestione unitaria dell'intero complesso immobiliare.

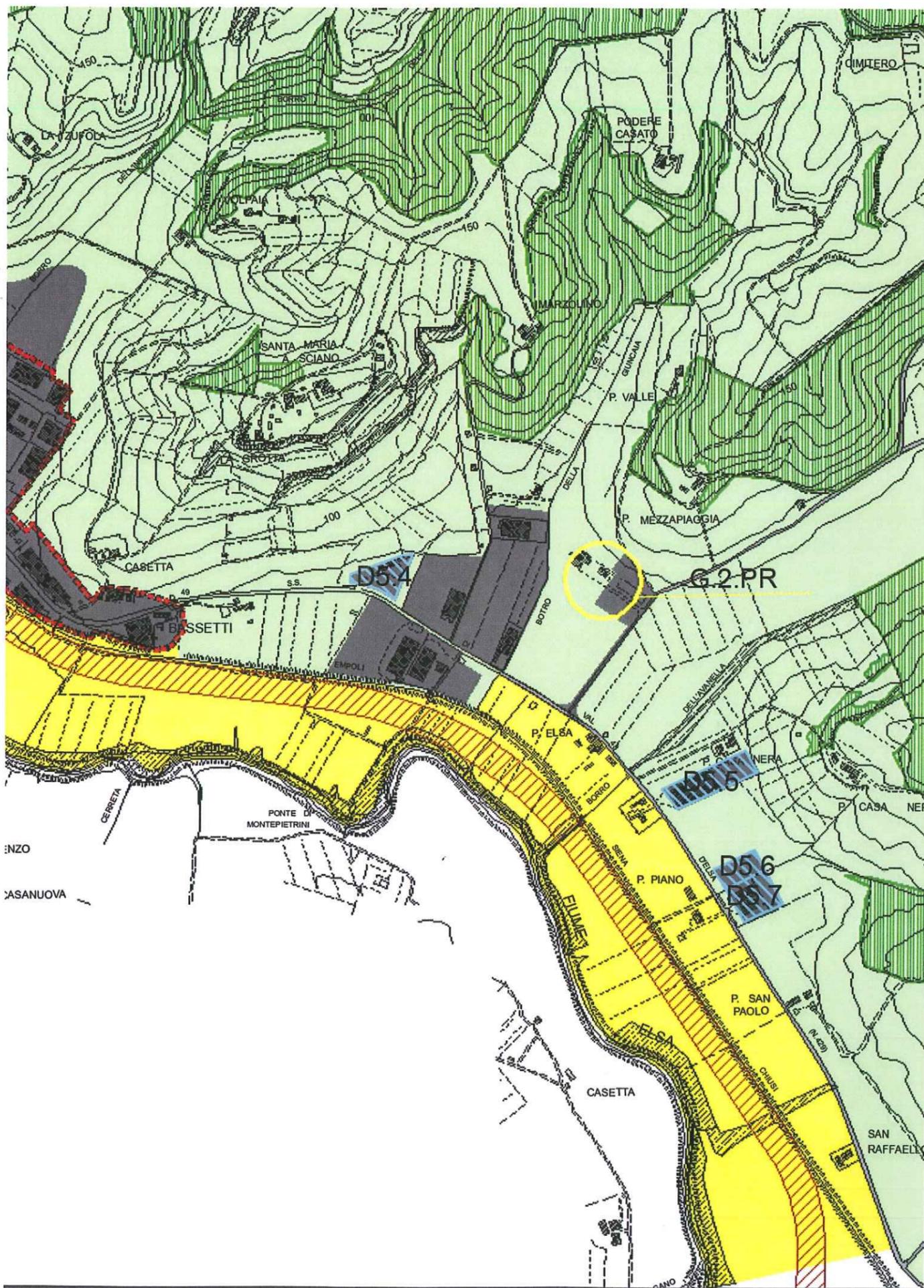
2. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	
2.02	attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
5	palestre;
6	scuole di ballo;
7	botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose.
3. COMMERCIALE	
3.03	somministrazione di alimenti e bevande
3.04	luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche
3.06	sale cinematografiche e teatri
4. TURISTICO-RICETTIVA	
4.01	albergo, motel, villaggio albergo
4.02	residenze turistico alberghiere
4.03	case per ferie
4.04	ostelli per la gioventù
5. DIREZIONALE	
5.01	servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, banche, agenzie immobiliari;
5.05	Strutture sanitarie e casa di cura private, poliambulatori e ambulatori privati e strutture veterinarie
7	Asili e scuole private non parificate

Il grado d'intervento consentito per i diversi edifici del complesso immobiliare, le aree pubbliche oggetto di riorganizzazione funzionale-architettonica, e le opere di urbanizzazione da realizzare sono descritte nella scheda progetto dell'ambito AIC.PR.po <*Villa di Canonica*>.

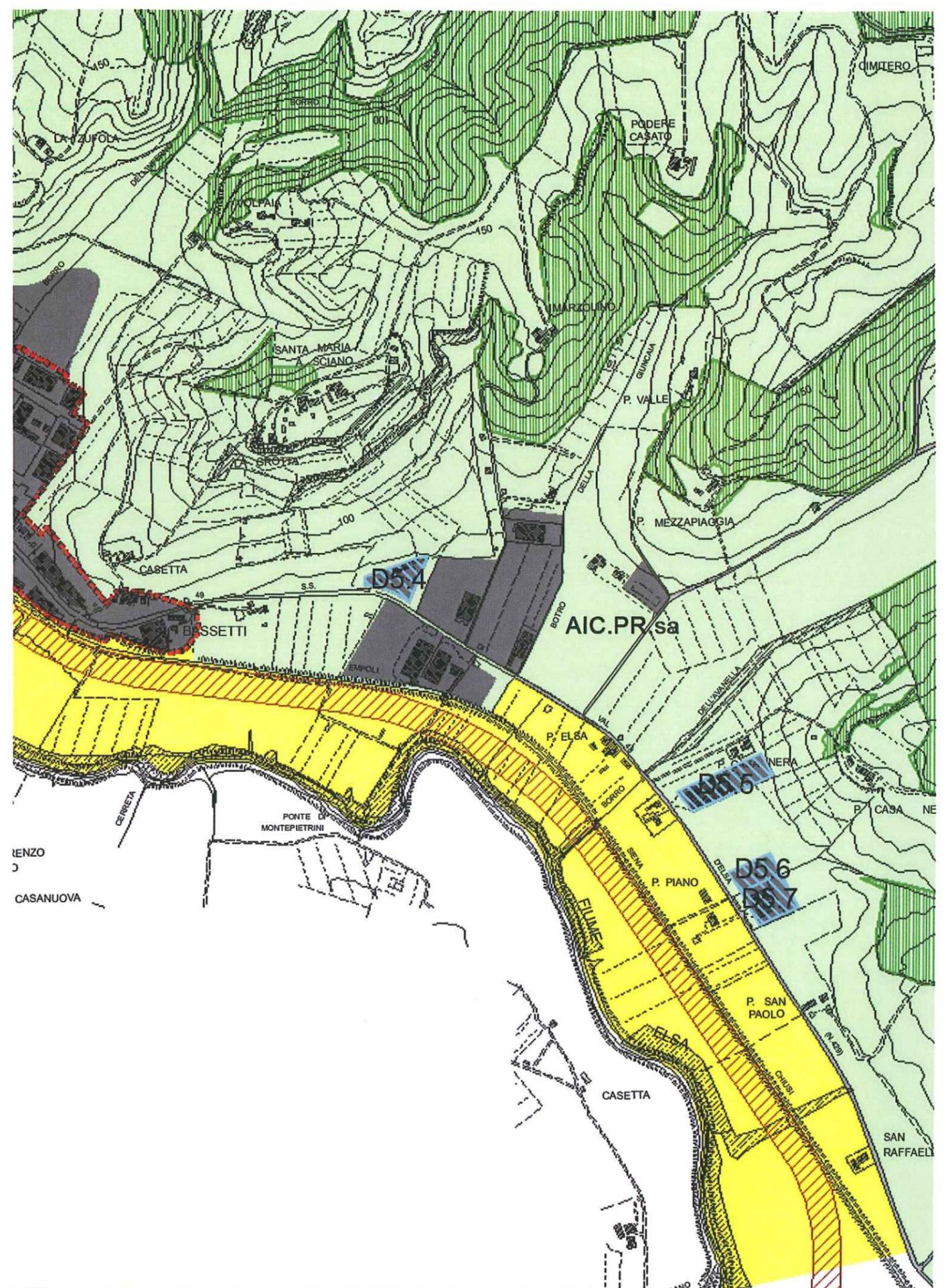
La convenzione che dovrà essere stipulata con l'Amministrazione comunale, al fine di dare corso agli interventi prima citati, dovrà contenere una puntuale regolamentazione circa il temporaneo uso pubblico di parti del complesso immobiliare.

- 5. Nella sottozona AIC.PR.sa – La Tabaccaia, via Avanella-Scafati è consentita la trasformazione e l'ampliamento dell'edificio della ex Tabaccaia in Residenza Sanitaria Assistita sulla base delle indicazioni e delle modalità d'intervento riportate nell'apposita scheda progetto.**

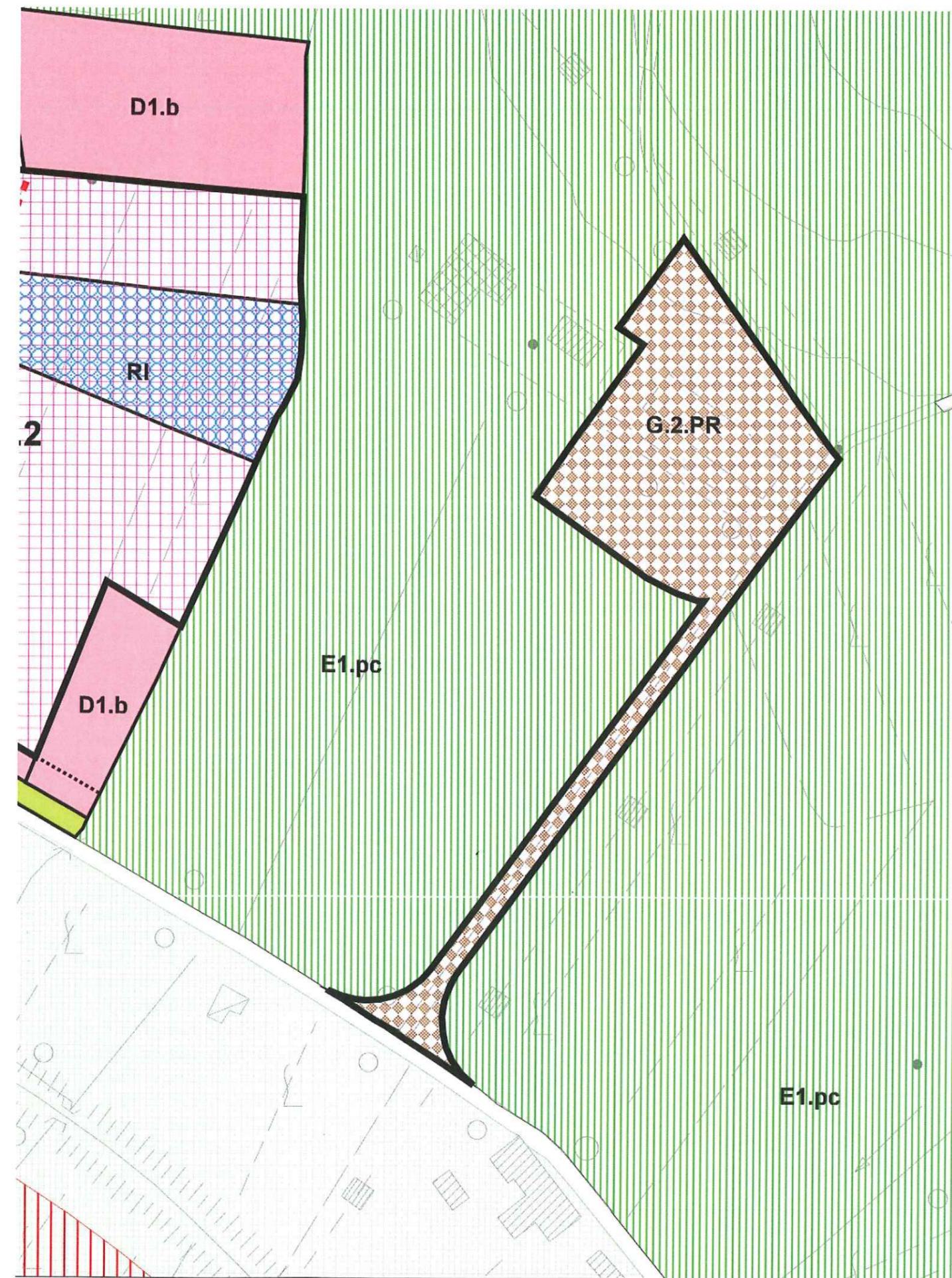
**Elaborati Grafici**



Estratto R.U. vigente \_ Tav. PR1



Proposta di variante



Estratto R.U. vigente \_ Tav. PR5\_ Scala 1:2000



Proposta di variante\_ Scala 1:2000

Scheda progetto AIC.PR.sa – La Tabaccaia, via Avanella - Scafati

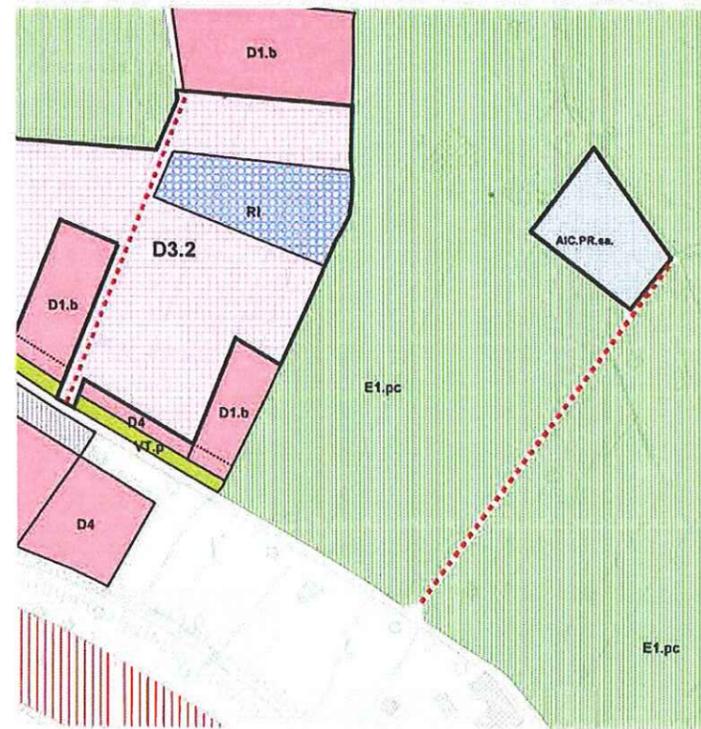


**AIC.PR.sa \_ La Tabaccaia, via Avanella - Scafati**

MAPPA CATASTALE \_ 1:5000



PROPOSTA R.U. VARIANTE Tav. PR5 \_ 1:5000



INTERVENTI AMMESSI

Sull'edificio esistente, già destinato a tabaccaia, sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, compreso aumento di SUL all'interno dell'involucro edilizio, a condizione che non ne venga modificato l'ingombro planivolumetrico in modo da conservare l'impianto morfotipologico esistente. E' tuttavia consentita la realizzazione di un nuovo manufatto in materiali "leggeri" e prevalentemente trasparenti, con una SUL massima di mq. 60 e altezza interna m. 3.00 da collocare in aderenza all'edificio esistente. E' inoltre consentita, nell'area di pertinenza, la realizzazione di volumi tecnici come definiti nel DPGR 64/R e di una nuova unità volumetrica per una SUL massima mq. 100 ed altezza interna m. 3.00 da destinarsi a servizi connessi all'attività di RSA. Inoltre, la piscina esistente potrà essere coperta mediante realizzazione di adeguata struttura, prevalentemente trasparente, che non superi la consistenza di mq. 300 di SUL e altezza interna m. 3.50, salvo maggiori altezze qualora richieste da leggi e regolamenti vigenti.

Tutti gli ampliamenti di cui sopra dovranno sempre rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà = 5 m.;
- distanza minima da altri edifici = 10 m.;

**Destinazione d'uso**

- Direzionale, con esclusiva destinazione a RSA.

**Modalità di attuazione**

Intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.

PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento in oggetto, dovrà essere realizzato l'allargamento della strada comunale di San Donnino nel tratto di collegamento tra la RSA e via Delle Città (ex SR 429). Gli interventi sull'edificio esistente dovranno riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze, con particolare riferimento alla sagoma, al tipo di composizione dei fronti, alla originale dicromia delle facciate, ai materiali delle finiture esterne.

L'intervento comporta il reperimento di aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del DM 1444/68 in quantità commisurata alla SUL dell'organismo edilizio. Allo scopo di inserirsi adeguatamente nel complessivo disegno degli strumenti urbanistici del comune di Certaldo, la dotazione di standard, come sopra specificati, avverrà in parte mediante la realizzazione di un'area per parcheggio pubblico all'ingresso della struttura RSA ed in parte mediante monetizzazione (art. 27 comma 10 NTA del R.U.).

PROPOSTA PROGETTUALE \_ 1:1000

