



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

Yuri Lippi

RESPONSABILE PROCEDIMENTO URBANISTICO

Carlo Vanni

REDAZIONE VARIANTE

UFFICIO URBANISTICA COMUNALE

Carlo Vanni

Lorenzo Bartali

Mariarosa Cantini

Silvia Santini

GEOLOGICA TOSCANA - STUDIO ASSOCIATO

Paolo Castellani

PIANO OPERATIVO COMUNALE **VARIANTE 1**

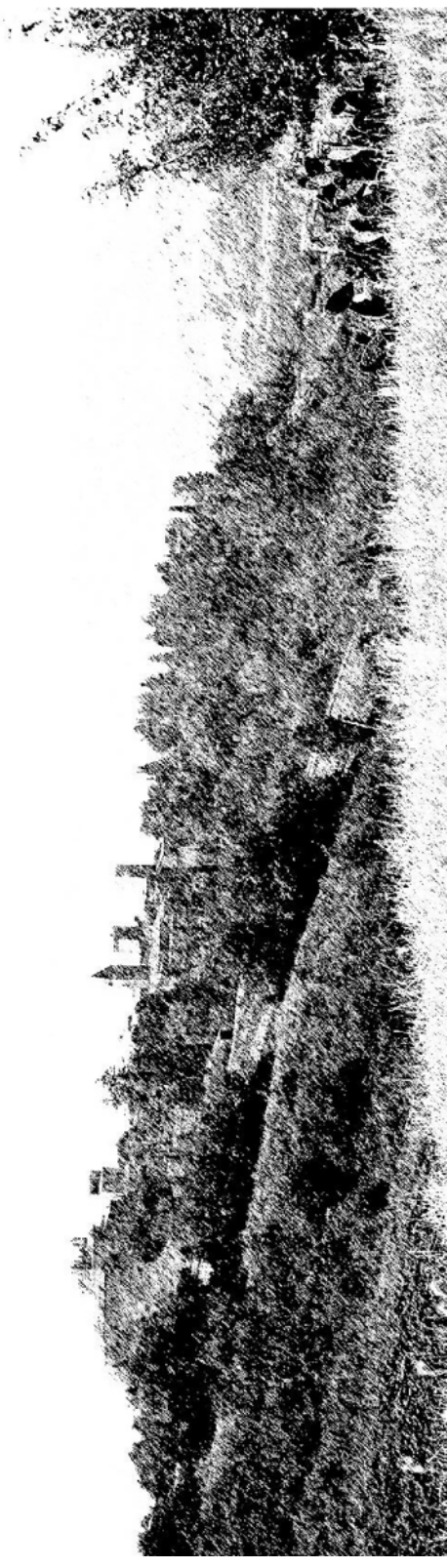
L.R. 65/2014 - Art. 30

Modifiche alle schede di indirizzo progettuale denominate: "R01 – Piscina" e "R11 – Viale Matteotti" di cui all'elaborato "PR05 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE" del PO

Relazione

1_Rel

Novembre 2021



Relazione generale

A seguito degli esiti della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR e del processo di valutazione ambientale strategica, si è concluso il processo pianificatorio e, con deliberazione n. 93 del 28 dicembre 2020, il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva il Piano Operativo Comunale con contestuale aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Con la seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica tenutasi il 21/06/2021 si è concluso il procedimento di cui al citato art. 21 ed è stato quindi possibile pubblicare il provvedimento di approvazione del piano sul B.U.R.T..

Gli avvisi di approvazione, ai sensi dell'art. 19, commi 6 e 7, della L.R. 65/2014 e dell'art. 28 della L.R. 10/2010 (a conclusione del procedimento decisionale di VAS), sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 07/07/2021.

Ai sensi dell'art. 19, comma 7, della L.R. 65/2014, il Piano Operativo ha acquisito efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. e, quindi, in data 07/08/2021.

Data la piena entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico è intenzione dell'amministrazione comunale di provvedere all'attuazione delle previsioni in esso contenute, in particolare inerentemente agli ambiti:

- <R01> Piscina;
- <R11> Viale Giacomo Matteotti.

Le previsioni urbanistiche sopra citate si riferiscono a due areali collocati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dal P.O.C. ed interessano in prevalenza terreni di proprietà dell'amministrazione comunale.

La presente proposta di variante non determinerà:

- incrementi al dimensionamento complessivo del P.O.C. per singole destinazioni d'uso;
- una diminuzione degli standard urbanistici previsti dal vigente strumento urbanistico;
- trasferimento del dimensionamento tra le diverse U.T.O.E. del Piano Strutturale.

Stante quanto sopra potrà essere dato corso alla proposta di variante urbanistica nella modalità semplificata secondo quanto dettato dall'articolo 30 della L.R. 65/2014, e non ricorrerà l'obbligo di avviare un nuovo procedimento in attuazione dell'articolo 17 della normativa richiamata.

Relativamente all'ambito denominato <R01> Piscina è intenzione dell'amministrazione comunale di provvedere all'attuazione delle previsioni contenute nel P.O.C., in particolare inerentemente al complesso natatorio della Piscina Comunale "Fiammetta", rilevate le problematiche di tipo strutturale ed impiantistico che caratterizzano l'edificio esistente è stata avviata la progettazione di un intervento di sostituzione edilizia, finalizzato alla prevalente demolizione della costruzione attuale e alla ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica da porre in aderenza al Centro Polifunzionale "A. Caponnetto".



La proposta progettuale risulta in linea con quanto programmato dal Piano Operativo Comunale, in particolare con quanto dettato dalla scheda progetto dell'ambito <R01 – Piscina>, e prevede la realizzazione di un edificio ad elevata efficienza energetica della tipologia edificio NZEB che punterà in maniera avanzata alla sostenibilità e al risparmio energetico.

Nell'ambito della redazione del progetto di fattibilità tecnica economica della nuova piscina comunale, si è ravvisata la necessità di provvedere ad un ampliamento del perimetro denominato "areale nuova costruzione" rappresentato nella scheda progetto dell'ambito in esame, al fine di consentire una migliore distribuzione delle funzioni che ospiterà il nuovo complesso edilizio che l'amministrazione ha intenzione di dotare di:

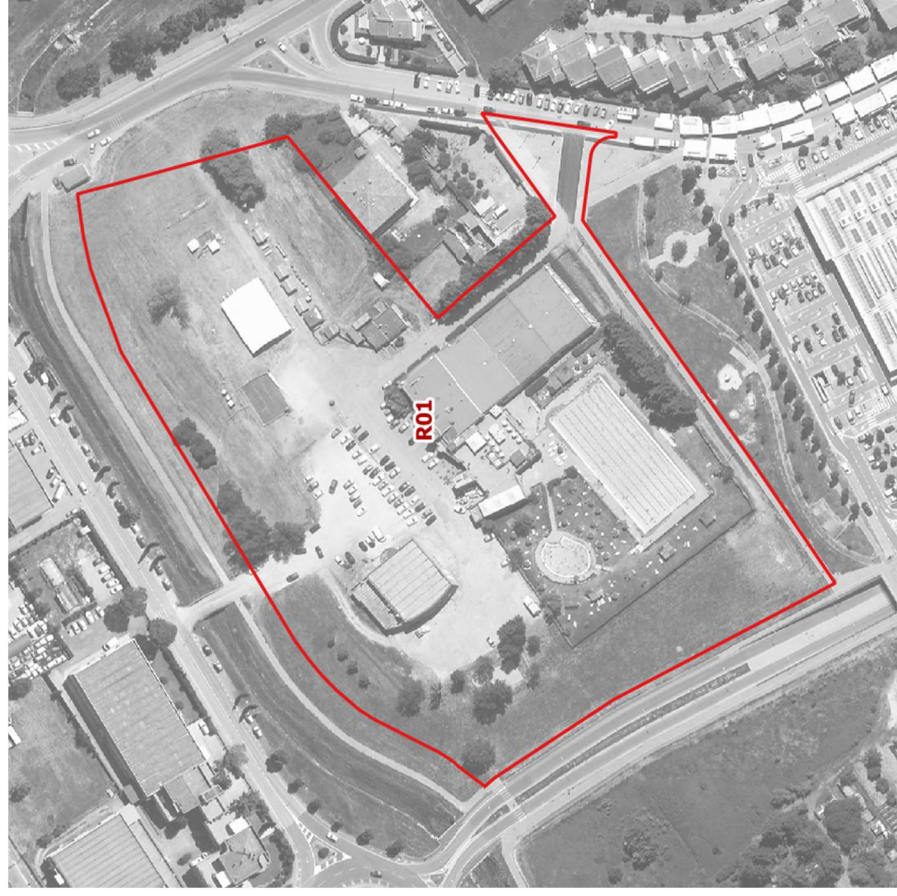
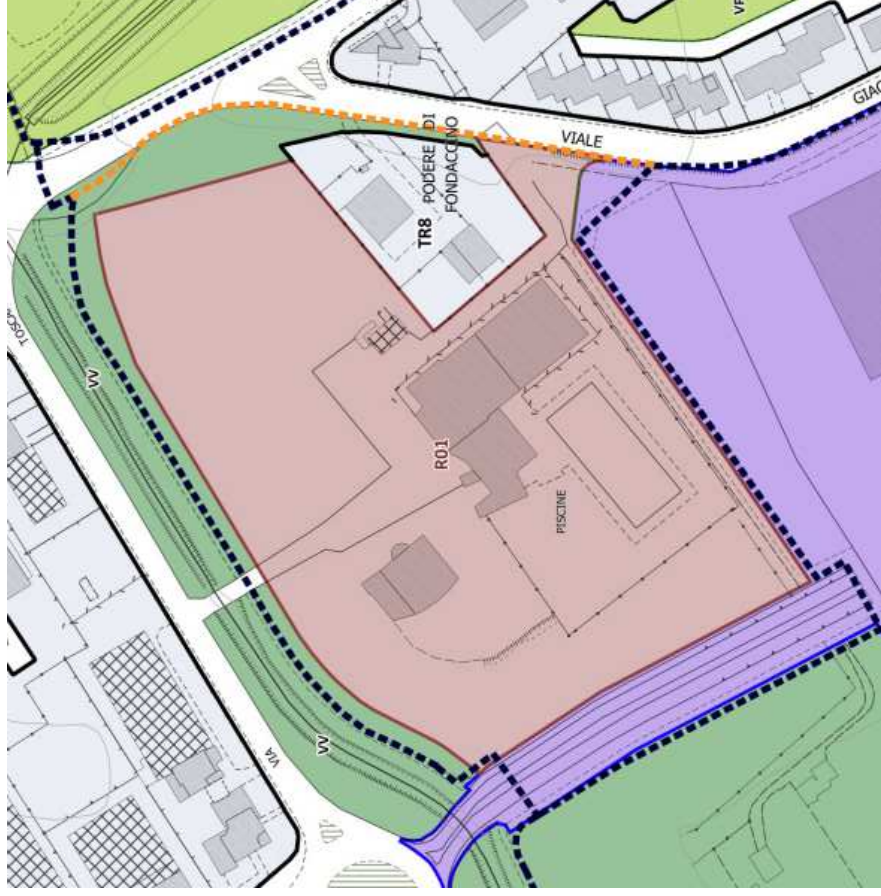
- un ampio atrio di ingresso dotato di zona bar che consentirà di distribuire i fruitori verso gli spogliatoi o direttamente al piano vasca verso la gradinata per il pubblico che assisterà alle manifestazioni sportive;
- una struttura con una vasca natatoria da 6/8 corsie con unica profondità di cm 190;
- una struttura con due vasche più piccole delle dimensioni di ml. 10x6 e ml. 7x6 della profondità rispettivamente di cm. 120 e cm. 80 per lo svolgimento di attività di avviamento al nuoto, della ginnastica e riabilitazione in acqua, da collocare in uno specifico corpo di fabbrica, opportunamente isolato e compartimentato rispetto alla vasca natatoria principale, al fine di consentire il contemporaneo ed indisturbato svolgimento delle rispettive attività
- un corpo spogliatoi per i fruitori, gli atleti ed il personale dell'impianto;
- una batteria di spogliatoi esterni, fruibile solamente nella stagione estiva, da realizzare con struttura leggera svincolata dall'edificio principale
- locali di servizio e locali tecnici

Il progetto prevede il riallestimento delle aree esterne con la conservazione dell'attuale vasca olimpionica e con la creazione di una nuova vasca ludica, con il progetto è prevista inoltre una riorganizzazione formale e compositiva volta ad uniformare, mediante specifici apparati di facciata, i fronti dei diversi corpi di fabbrica che caratterizzeranno la nuova struttura avendo cura di inglobare la struttura del centro polifunzionale esistente.

Proprio questa articolazione formale e compositiva della nuova struttura rende necessaria l'attivazione della presente proposta di variante alla scheda progetto del POC, al fine di progettare un susseguirsi organico di spazi caratterizzato da un sistema di connessioni distributive e corti interne, che andranno a campire il perimetro dell'area edificabile.

L'ampliamento dell'ambito denominato "areale nuova costruzione" non determinerà incrementi della capacità edificatoria (S.E.) per la sottozona <R01 – Piscina>, dimensionamento che rimarrà inalterato rispetto a quanto già attribuito del vigente P.O.C. .

La presente proposta di variante urbanistica non determinerà modifica della disciplina e della cartografia del Piano Operativo Comunale, viene proposta esclusivamente una revisione della scheda progetto di cui



all'elaborato denominato: <PR05 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE APPROVAZIONE> inerentemente alla previsione per la sottozona <R01 – Piscina>.

Relativamente alla disponibilità delle aree l'ambito di intervento interessa in prevalenza terreni di proprietà del Comune di Certaldo tuttavia, come è possibile rilevare dalla planimetria riportata a fianco, alcune porzioni di terreno non sono nella disponibilità dell'amministrazione comunale e si è resa pertanto necessaria una acquisizione di tal terreni mediante l'avvio di una procedura espropriativa.

L'estratto planimetrico riportato a fianco fa parte dell'elaborato <PR07 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL' ESPROPRIO> costituente parte integrante del vigente Piano Operativo Comunale.

Con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione del P.O.C. ha acquisito efficacia l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate ad opere pubbliche o di pubblica utilità consentendo pertanto l'avvio delle procedure per l'acquisizione degli immobili necessari.



Relativamente all'ambito denominato <R11> Viale Giacomo Matteotti, la scheda progetto del POC in detto areale, contenuto all'interno della cortina edificata del centro urbano, ammette la costruzione di un edificio articolato in due distinti corpi di fabbrica da destinare a edilizia residenziale sociale.

Per detto ambito erano state avviate le procedure per addvenire alla costruzione del nuovo immobile, quale Comune associato del L.O.D.E. Empolese – Valdelsa, la progettazione e realizzazione delle nuove abitazioni sarebbe risultata di competenza di Publicasa S.p.a. .

Vista la deliberazione regionale n°1105 del 03/08/2020 avente per oggetto: “L.R. 29.06.2011 n. 25 art. 22 - *Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa.*”, ed in particolare l'allegato alla deliberazione, è possibile riscontrare una variazione della tipologia dell'intervento per il quale erano stati programmati specifici finanziamenti pubblici, stanziamenti finanziari che nel caso di specie non avrebbero dovuto più interessare interventi di nuova costruzione bensì la trasformazione ed il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Ne consegue pertanto che, anche a seguito dell'avvio di attività esplorative condotte in attuazione del D.D.R.T. N° 4830 del 01/04/2019, l'amministrazione comunale ha rinvenuto la possibilità di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale, anche attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e, conseguentemente, si sono rese possibili effettive revisioni della previsione urbanistica per detto areale.

Data la prossimità della sottozona alla stazione ferroviaria e, analizzate le consistenti variazioni al sistema delle aree per la sosta veicolare, determinate dal progetto di riqualificazione della Piazza Giovanni Boccaccio, l'amministrazione comunale ha ritenuto funzionale l'inserimento di una piccola area a parcheggio che potrà risultare strategica data la vicinanza alle aree pedonali del centro commerciale naturale.

La progettazione del nuovo parcheggio in conformità all'articolo 17 delle n.t.a. del P.O.C. dovrà prevedere:

- la localizzazione di stalli a parcheggio per la sosta degli autoveicoli, aventi dimensioni minime diversificate in relazione alle caratteristiche di allestimento tipologico (disposizione a pettine e a lisca dimensioni minime 5,00x2,50 mt / disposizione in linea dimensioni minime 5,40 x 2,30 mt);
- l'individuazione di spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto;
- la pavimentazione degli stalli per sosta in materiale non impermeabile (quali a titolo esemplificativo: grigliato in calcestruzzo, conglomerati drenanti, ecc.);
- l'individuazione di spazi per l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;
- accessi e percorsi veicolari interni, distinti dal sistema delle percorrenze pedonali e ciclabili;
- specifici sistemi di raccolta delle acque piovane delle aree per la sosta dei veicoli;
- zone d'ombra tale da garantire, alla maturità della pianta, un ombreggiamento di almeno il 75% della superficie del parcheggio, individuando uno stallone inerbato ed alberato ogni 5 stalli;
- la mitigazione visiva delle aree a parcheggio dalle aree esterne all'ambito, e la riduzione dell'effetto albedo indotto dalle nuove aree pavimentate.

