



# COMUNE DI CERTALDO

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

## VARIANTE 2

### IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

### UFFICIO DI PIANO

#### Ufficio Urbanistica Comunale

Arch. Carlo Vanni  
Geom. Mariarosa Cantini  
Dott.ssa Silvia Santini

#### ARTU' srl

Urb. PhD. Matteo Scamporrino  
Arch. PhD. Luca di Figlia

#### GHEA ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.

Geol. Luca Pagliazzi  
Geol. Serena Vannetti  
Aspetti idraulici  
Ing. Giacomo Gazzini  
Hydrogeo Ingegneria s.r.l.

#### Aspetti giuridici

Avv. Agostino Zanelli Quarantini

### SUPPORTO SCIENTIFICO

#### Laboratorio Regional Design Dipartimento di Architettura Università degli Studi di Firenze

Responsabile scientifico  
Prof. Valeria Lingua

Prof. Giuseppe De Luca  
Arch. PhD. Michela Chiti  
Urb. Elisa Caruso

### COLLABORATORI

Dott. Urb. Lorenzo Bartali

### GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

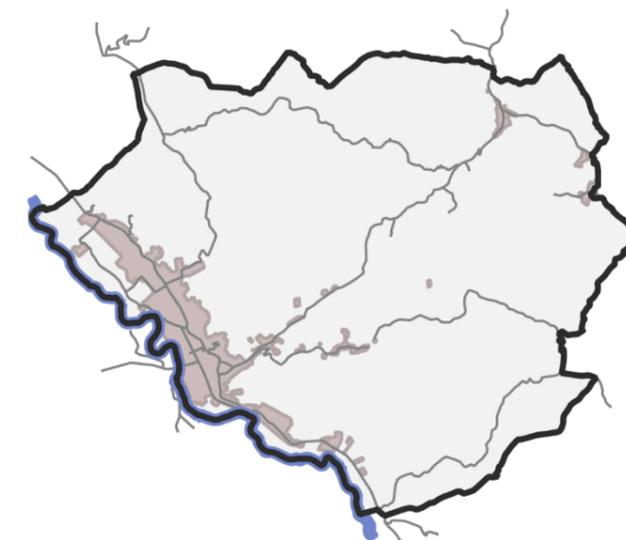
Dott. Filippo Belli

### IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

### RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

Yuri Lippi



## ELABORATO ESPLICATIVO DELLE MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

### SCALA

1 : 2.000

### DATA

Giugno 2023

### ELABORATO

# Al.1



**Aggiornamento della normativa <Adottata> in parziale accoglimento all'osservazione presentata.**

**Nelle pagine che seguono viene riportato l'articolo 116\_bis, nella versione adottata a confronto con il testo che evidenzia le modifiche proposte in approvazione**

---

STATO ADOTTATO	STATO SOVRAPPOSTO PROPOSTA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE	
	Le parti della normativa	
	CONSERVATE	sono riportate in colore Nero
	ELIMINATE	sono riportate in colore <b>Rosso barrato</b>
AGGIUNTE	sono riportate in colore <b>Rosso</b>	
<p><b>Art. 116 bis - Impianti solari termici o fotovoltaici</b></p> <p>1. Viste le disposizioni del P.A.E.R., inerenti le eccezioni alla <i>non idoneità per la collocazione di impianti fotovoltaici a terra</i>, la presente normativa definisce:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>“aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico”</i> le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatta eccezione per le porzioni identificate dal Piano Operativo come &lt;T.S.1&gt;, &lt;T.S.2&gt;, &lt;T.S.3&gt;, &lt;T.S.4&gt;, &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;, &lt;R02&gt;;</li> <li><i>“edificato privo di valore storico-architettonico”</i> gli edifici esistenti, di cui alle presenti norme, diversi da quelli appartenenti alle Classi: &lt;A&gt;, &lt;B&gt;, &lt;C&gt;, &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt; o vincolati ai sensi della parte II del Codice per i beni ambientali ;</li> <li><i>“aree di pertinenza”</i> quelle già definite all'articolo 63 della presente normativa;</li> <li><i>“attività connesse all'agricoltura”</i> le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 c.c. e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW. L'imprenditore agricolo può svolgere tali attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia) purché la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10 per cento della superficie agricola utile (SAU), per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e, comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kW deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo.</li> </ol> <p>2. In territorio urbanizzato sono ammessi impianti per autoconsumo e per produzione sia sulle coperture che a terra, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>non ricadano su immobili all'interno delle aree classificate come &lt;TS1&gt;, &lt;TS2&gt; (comprese nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004), &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;, &lt;R02&gt; o su edifici classificati &lt;A&gt;, &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt; dalle presenti norme o vincolati dalla parte II del Codice per i beni ambientali;</li> <li>nel caso in cui ricadano su immobili all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, non saranno ammesse collocazioni a terra e, al fine di temperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>siano progettati in relazione alle caratteristiche geometriche delle coperture e alle visuali intercettate;</li> <li>risultino integrati nei manti di copertura;</li> <li>siano costituiti da pannelli con finitura opaca e coloriture preferibilmente intonate alla cromia delle coperture;</li> <li>risultino caratterizzati da pannelli con elementi di bordo e di supporto, aventi il medesimo colore degli stessi;</li> <li>la proposta progettuale dovrà essere corredata di specifica valutazione di inserimento ambientale in relazione alle visuali da e verso il borgo di Certaldo Alta e del Poggio del Boccaccio, al fine di dimostrare l'assenza di impatti negativi rispetto al suddetto sistema di visuali presenti nel contesto di valore paesistico.</li> </ul> </li> </ol> <p>3. All'interno del territorio urbanizzato è inoltre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici quali elementi di facciata di edifici, o inseriti in luogo di parapetti e ringhiere a condizione che:</p>	<p><b>Art. 116 bis - Impianti solari termici o fotovoltaici</b></p> <p>1. Viste le disposizioni del P.A.E.R., inerenti le eccezioni alla <i>non idoneità per la collocazione di impianti fotovoltaici a terra</i>, la presente normativa definisce:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>“aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico”</i> le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatta eccezione per le porzioni identificate dal Piano Operativo come &lt;T.S.1&gt;, &lt;T.S.2&gt;, &lt;T.S.3&gt;, &lt;T.S.4&gt;, &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;, &lt;R02&gt;;</li> <li><i>“edificato privo di valore storico-architettonico”</i> gli edifici esistenti, di cui alle presenti norme, diversi da quelli appartenenti alle Classi: &lt;A&gt;, &lt;B&gt;, &lt;C&gt;, &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt; o vincolati ai sensi della parte II del Codice per i beni ambientali ;</li> <li><i>“aree di pertinenza”</i> quelle già definite all'articolo 63 della presente normativa;</li> <li><i>“attività connesse all'agricoltura”</i> le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 c.c. e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW. L'imprenditore agricolo può svolgere tali attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia) purché la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10 per cento della superficie agricola utile (SAU), per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e, comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kW deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo.</li> </ol> <p>2. In territorio urbanizzato sono ammessi impianti per autoconsumo e per produzione sia sulle coperture che a terra, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>non ricadano su immobili all'interno delle aree classificate come &lt;TS1&gt;, &lt;TS2&gt; (comprese nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004), &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;, &lt;R02&gt; o su edifici classificati &lt;A&gt;, &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt; dalle presenti norme o vincolati dalla parte II del Codice per i beni ambientali;</li> <li>nel caso in cui ricadano su immobili all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, non saranno ammesse collocazioni a terra e, al fine di temperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>siano progettati in relazione alle caratteristiche geometriche delle coperture e alle visuali intercettate;</li> <li>risultino integrati nei manti di copertura;</li> <li>siano costituiti da pannelli con finitura opaca e coloriture preferibilmente intonate alla cromia delle coperture;</li> <li>risultino caratterizzati da pannelli con elementi di bordo e di supporto, aventi il medesimo colore degli stessi;</li> <li>la proposta progettuale dovrà essere corredata di specifica valutazione di inserimento ambientale in relazione alle visuali da e verso il borgo di Certaldo Alta e del Poggio del Boccaccio, al fine di dimostrare l'assenza di impatti negativi rispetto al suddetto sistema di visuali presenti nel contesto di valore paesistico.</li> </ul> </li> </ol> <p>3. All'interno del territorio urbanizzato è inoltre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici quali elementi di facciata di edifici, o inseriti in luogo di parapetti e ringhiere a condizione che:</p>	

<p>a. non ricadano su immobili all'interno delle aree classificate come &lt;TS1&gt;, &lt;TS2&gt; &lt;T.S.3&gt; e &lt;T.S.4&gt;, &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;, &lt;R02&gt; o su edifici classificati &lt;A&gt;, &lt;B&gt; e &lt;C&gt;;</p> <p>b. siano previste soluzioni integrate e coordinate con i caratteri architettonici dell'edificio.</p> <p>4. In territorio rurale sono ammessi impianti di autoconsumo e di produzione sulle coperture a condizione che:</p> <p>a. non ricadano sulle coperture degli edifici classificati &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt; o vincolati della parte II del Codice per i beni ambientali;</p> <p>b. nel caso in cui ricadano sulle coperture di edifici compresi nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siano progettati in relazione alle caratteristiche geometriche delle coperture dell'immobile e alle visuali intercettate;</li> <li>• risultino integrati nei manti di copertura;</li> <li>• siano cromaticamente intonati alla coloritura delle coperture, tanto le superfici dei pannelli che gli elementi di bordo e di supporto degli stessi</li> </ul> <p>c. nel caso che dette coperture facciano parte di aziende agricole, gli impianti destinati alla produzione dovranno costituire "attività connessa all'agricoltura".</p> <p>5. Su tutto il territorio rurale sono inoltre ammessi impianti a terra per autoconsumo e per produzione, a condizione che:</p> <p>a. non ricadano all'interno delle pertinenze di immobili classificati &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt;;</p> <p>b. siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale, in considerazione delle emergenze paesaggistiche e dei valori storico-architettonici dell'edificato circostante.</p> <p>A tal fine dovrà essere prodotta specifica valutazione di inserimento ambientale contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una ricognizione delle emergenze ambientali e storico architettoniche prossime all'ambito di intervento;</li> <li>• l'individuazione delle possibili intervisibilità tra l'ambito d'intervento e le emergenze individuate;</li> <li>• gli interventi volti ad armonizzazione i nuovi impianti con il contesto paesaggistico di riferimento, minimizzando l'impatto visivo degli stessi.</li> </ul> <p>c. relativamente agli impianti per autoconsumo previsti su immobili ricadenti all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004, fermo restando quanto sopra, questi potranno essere collocati esclusivamente all'interno delle pertinenze;</p> <p>d. limitatamente agli impianti di produzione, fermo restando quanto sopra, questi potranno essere realizzati solo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nelle "aree idonee" come definite dal D.Lgs. 08/11/2021 n.199 come rappresentate negli elaborati del piano operativo;</li> <li>• anche esternamente alle "aree idonee" di cui a sovrastante punto, purché costituiscano "attività connessa all'agricoltura".</li> </ul> <p>6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sovrastanti, in tutto il territorio comunale:</p> <p>a. nel caso di collocazione di impianti sulle "coperture" queste dovranno intendersi quali coperture di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• edifici e tettoie;</li> <li>• pergole o pergolati a condizione che sia garantita la permeabilità della copertura provvedendo a distanziare tra loro i singoli pannelli di almeno 5 cm.</li> </ul> <p>b. pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate dovranno essere posizionati in parallelo con la falda di copertura, nel caso di coperture piane potranno essere</p>	<p>a. non ricadano su immobili all'interno delle aree classificate come &lt;TS1&gt;, &lt;TS2&gt; &lt;T.S.3&gt; e &lt;T.S.4&gt;, &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;, &lt;R02&gt; o su edifici classificati &lt;A&gt;, &lt;B&gt; e &lt;C&gt;;</p> <p>b. siano previste soluzioni integrate e coordinate con i caratteri architettonici dell'edificio.</p> <p>4. In territorio rurale sono ammessi impianti di autoconsumo e di produzione sulle coperture a condizione che:</p> <p>a. non ricadano sulle coperture degli edifici classificati &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt; o vincolati della parte II del Codice per i beni ambientali;</p> <p>b. nel caso in cui ricadano sulle coperture di edifici compresi nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siano progettati in relazione alle caratteristiche geometriche delle coperture dell'immobile e alle visuali intercettate;</li> <li>• risultino integrati nei manti di copertura;</li> <li>• siano cromaticamente intonati alla coloritura delle coperture, tanto le superfici dei pannelli che gli elementi di bordo e di supporto degli stessi</li> </ul> <p>c. nel caso che dette coperture facciano parte di aziende agricole, gli impianti destinati alla produzione dovranno costituire "attività connessa all'agricoltura".</p> <p>5. Su tutto il territorio rurale sono inoltre ammessi impianti a terra per autoconsumo e per produzione, a condizione che:</p> <p>a. non ricadano all'interno delle pertinenze di immobili classificati &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt;;</p> <p>b. siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale, in considerazione delle emergenze paesaggistiche e dei valori storico-architettonici dell'edificato circostante.</p> <p>A tal fine dovrà essere prodotta specifica valutazione di inserimento ambientale contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una ricognizione delle emergenze ambientali e storico architettoniche prossime all'ambito di intervento;</li> <li>• l'individuazione delle possibili intervisibilità tra l'ambito d'intervento e le emergenze individuate;</li> <li>• gli interventi volti ad armonizzazione i nuovi impianti con il contesto paesaggistico di riferimento, minimizzando l'impatto visivo degli stessi.</li> </ul> <p>c. relativamente agli impianti per autoconsumo previsti su immobili ricadenti all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004, fermo restando quanto sopra, questi potranno essere collocati esclusivamente all'interno delle pertinenze;</p> <p>d. limitatamente agli impianti di produzione, fermo restando quanto sopra, questi potranno essere realizzati solo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nelle "aree idonee" come definite dal D.Lgs. 08/11/2021 n.199 come rappresentate negli elaborati del piano operativo;</li> <li>• anche esternamente alle "aree idonee" di cui a sovrastante punto, purché costituiscano "attività connessa all'agricoltura".</li> </ul> <p>6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sovrastanti, in tutto il territorio comunale:</p> <p>a. nel caso di collocazione di impianti sulle "coperture" queste dovranno intendersi quali coperture di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• edifici e tettoie;</li> <li>• pergole o pergolati a condizione che sia garantita la permeabilità della copertura provvedendo a distanziare tra loro i singoli pannelli di almeno 5 cm.</li> </ul> <p>b. pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate dovranno essere posizionati in parallelo con la falda di copertura, nel caso di coperture piane potranno essere</p>
--	--

<p>installati in aderenza alle falde o con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno in tal caso essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;</p> <p>c. è vietata l'installazione di impianti solari su pergole o pergolati ricadenti all'interno delle pertinenze di edifici classificati &lt;A&gt;, &lt;B&gt;, &lt;C&gt;, &lt;RV&gt;, &lt;V&gt;, &lt;VM&gt;, vincolati della parte II del Codice per i beni ambientali, o all'interno delle aree classificate come &lt;T.S.1&gt;, &lt;T.S.2&gt;, &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;;</p> <p>d. in relazione agli impianti da collocare a terra, nella cartografia &lt;QC09&gt; sono riportati gli ambiti nei quali potranno essere collocati e le dimensioni massime in termini di potenza;</p> <p>e. in relazione ai divieti di cumulo derivanti da installazioni su aree contermini, dovrà comunque essere fatto riferimento a quanto disposto dal PAER e dall'articolo 6 della L.R. 11/2011;</p> <p>f. è ammessa la realizzazione dei volumi tecnici connessi agli impianti da localizzare in coerenza alle caratteristiche morfotipologiche del contesto di appartenenza;</p> <p>g. in ogni caso è vietata l'installazione di serbatoi o altri elementi accessori al di sopra delle coperture degli edifici.</p> <p>7. Non rientrano nell'ambito della presente disciplina i singoli apparecchi autoalimentati da celle fotovoltaiche integrate negli stessi.</p>	<p>installati in aderenza alle falde o con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno in tal caso essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;</p> <p>c. è vietata l'installazione di impianti solari su pergole o pergolati ricadenti all'interno delle pertinenze di edifici classificati &lt;A&gt;, &lt;B&gt;, &lt;C&gt;, &lt;RV&gt;, <del>&lt;V&gt;</del>, <del>&lt;VM&gt;</del>, vincolati della parte II del Codice per i beni ambientali, o all'interno delle aree classificate come &lt;T.S.1&gt;, &lt;T.S.2&gt;, &lt;VV&gt;, &lt;VU&gt;, &lt;VS&gt;, &lt;VF&gt;;</p> <p><b>d. nel caso di installazione di impianti solari su pergole o pergolati ricadenti all'interno delle pertinenze di edifici classificati &lt;V&gt;, &lt;VM&gt;, si dovrà dimostrare che la collocazione di detti manufatti non altera l'assetto delle originarie pertinenze rurali e risulta coerente con la tutela dei valori storico-architettonici riconosciuti;</b></p> <p>e. in relazione agli impianti da collocare a terra, nella cartografia &lt;QC09&gt; sono riportati gli ambiti nei quali potranno essere collocati e le dimensioni massime in termini di potenza;</p> <p>f. in relazione ai divieti di cumulo derivanti da installazioni su aree contermini, dovrà comunque essere fatto riferimento a quanto disposto dal PAER e dall'articolo 6 della L.R. 11/2011;</p> <p>g. è ammessa la realizzazione dei volumi tecnici connessi agli impianti da localizzare in coerenza alle caratteristiche morfotipologiche del contesto di appartenenza;</p> <p>h. in ogni caso è vietata l'installazione di serbatoi o altri elementi accessori al di sopra delle coperture degli edifici.</p> <p>7. Non rientrano nell'ambito della presente disciplina i singoli apparecchi autoalimentati da celle fotovoltaiche integrate negli stessi.</p>
--	---