

Allegato 2



COMUNE DI CERTALDO

\*\*\*\*\*  
SETTORE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Variante  
n°3

ADOTTATA CON DEL.  
11/C.C/07.04.2014

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Novembre 2014



Registro delle osservazioni  
pervenute

NUMERO	PROTOCOLLO		PROPONENTE
	NUMERO	DATA	
1.	6-2-9566	28/05/2014	GIOVANNETTI LUCIANO
2.	6-2-9567	28/05/2014	GIOVANNETTI LUCIANO Nota: la presente vale come osservazione all'apposizione del vincolo espropriativo ai sensi dell’articolo 8 della L.R. 30/05
3.	6-1-11047	25/06/2014	MUGNAINI ANGIOLO
4.	6-1-11048	25/06/2014	SPALLETTI DINA E GIOVANNETTI CORRADO
5.	6-1-11289	30/06/2014	MIGLIORINI ENZO
6.	6-1-11650	02/07/2014	LUCII ROLANDO
7.	6-1-11748	04/07/2014	MASCAGNI PAOLO
8.	6-1-11821	04/07/2014	UNICOOP SOCIETA' COOPERATIVA
9.	6-1-11867	07/07/2014	DEI SERGIO per DEIM SRL
10.	6-1-11868	07/07/2014	MAJNONI PIETRO
11.	6-1-11869	07/07/2014	MAJNONI ELENA
12.	6-1-11877	07/07/2014	GIGLIOLI ANTONIO E LAZZINI PAOLA
13.	6-1-11879	07/07/2014	BAGNOLI DENISE E FURIESI YURI
14.	6-1-11884	07/07/2014	CIBECCHINI FABIO
15.	6-1-11885	07/07/2014	CIBECCHINI FABIO
16.	6-1-11887	07/07/2014	CIAMPOLINI FILIPPO
17.	6-1-11899	07/07/2014	MALAVOLTA UBALDO
18.	6-1-11917	07/07/2014	UFFICIO URBANISTICA
19.	6-1-11920	07/07/2014	FRATINI ILARIA
20.	6-1-11921	07/07/2014	COMITATO PER LA TUTELA E LA DIFESA DELLA VAL D'ELSA
21.	6-1-11922	07/07/2014	TRAINI TIZIANO
OSSERVAZIONI TRASMESSE DA ENTI PUBBLICI			
22.	6-1-12099	09/07/2014	PROVINCIA DI FIRENZE – SEZIONE DISTACCATA DELL’EMPOLESE VALDELSA
23.	6-1-12101	09/07/2014	PROVINCIA DI FIRENZE – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VALUTAZIONI AMBIENTALI



CONTRODEDUZIONI  
ALLE  
OSSERVAZIONI  
PERVENUTE



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
1	GIOVANNETTI LUCIANO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0009566 E 28/05/2014  
Cla: 6.2



AL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

1

OSSERVAZIONE VARIANTE N° 3 P.U..

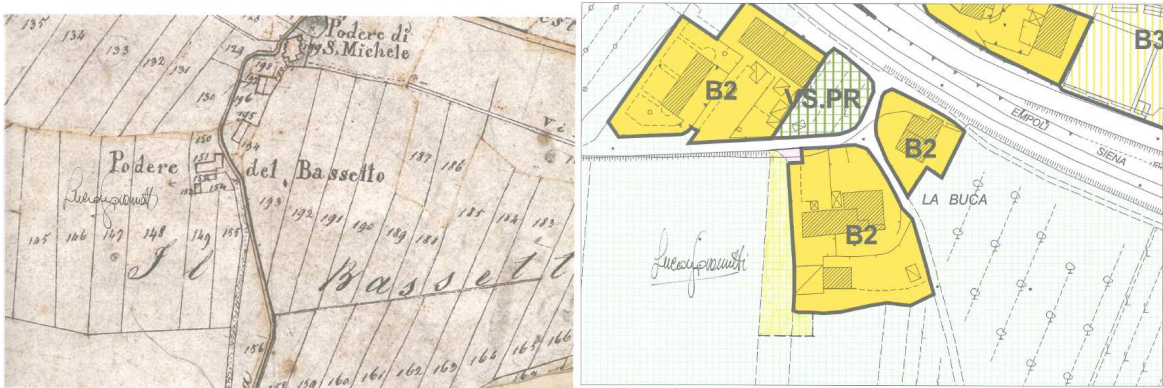
OGGETTO: Modifica area B2 via della Casetta 42.

PROPRIETA': Giovannetti Luciano.

La diversa perimetrazione dell'area B2 fino alla recinzione esistente consentirebbe un posizionamento diverso dei volumi secondari esistenti al suo interno, consentirebbe lo spostamento sul perimetro anche dell'argine a protezione di eventuali eventi alluvionali , troppo vicino al fabbricato principale, trasferendolo nella sua posizione originale ( vedi estratto catasto Leopoldino).  
In prossimità dell'ingresso una parte di resede è stata destinata erroneamente a viabilità pubblica, si chiede che venga annessa all' area B2 (parte colorata in rosso estratto urbanistico).

Distinti saluti.

*Luciano Giovannetti*



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene richiesto di addivenire ad un ampliamento dell'ambito classificato <B2> secondo lo schema grafico allegato.

Si ritiene non pertinente la presente osservazione in quanto non si riferisce alle porzioni di territorio che sono state oggetto di modifica con l'adozione della proposta di variante al regolamento urbanistico.

La dimensione delle sottozone rappresentate dal vigente Atto di governo del territorio saranno oggetto di una revisione organica nell'ambito dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, secondo i nuovi criteri dettati dal P.I.T. e dalla legislazione regionale recentemente emanata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE NON PERTINENTE

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
2	GIOVANNETTI LUCIANO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0009567 E 28/05/2014  
Cla: 6.2



AL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

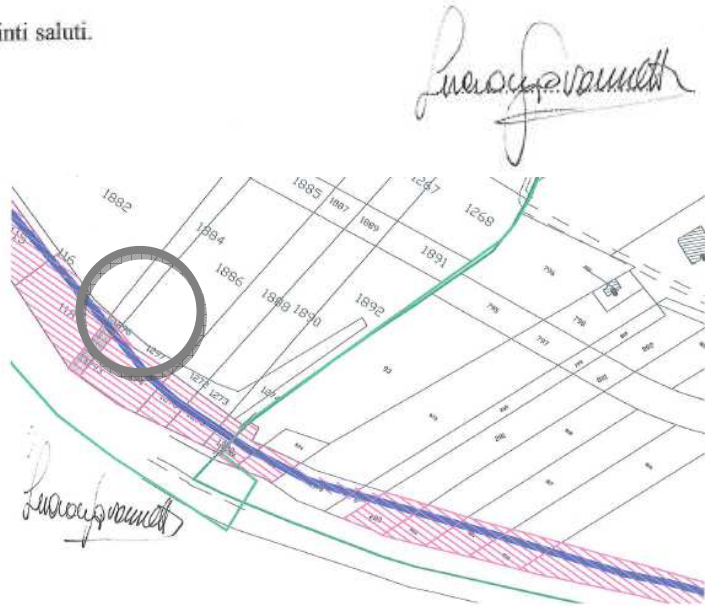
OSSERVAZIONE VARIANTE N° 3 DEL P.U.

OGGETTO: Progetto 446 A Consorzio di bonifica fiume Elsa.

Proprietà: Giovannetti Luciano.

All'interno del progetto di cui in oggetto il particellare d'esproprio riporta una superficie di mq 62,1425 particella 1293 ,e superficie 7,817808 particella 1296, trattasi esattamente della porzione di terreno compresa fra il piede dell'argine interno e l'alveo del fiume.  
La superficie catastale delle due particelle e di mq. 200 quella reale è superiore, ciò fa pensare ad un esproprio parziale, oppure un errore nel calcolo dei metri o una posizione errata dell'argine .  
Si chiede un chiarimento.  
(Vedi estratto catastale allegato con la porzione interessata colorata in grigio).

Distinti saluti.



CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene richiesto un chiarimento in merito alle superfici riportate negli elaborati costituenti il "Piano Parcellare di Esproprio" di cui al progetto 446 A facente parte della variante al RU adottata con delibera consiliare 11/C.C./07.04.2014

A seguito dell'avvenuta presentazione dell'osservazione n. 2, si è provveduto ad una verifica degli elaborati del progetto del Consorzio di bonifica classificato al n°446 A.

Dalle verifiche è emerso che per le particelle n. 1293 e n. 1296 è prevista la completa acquisizione al demanio.

I valori citati nell'osservazione avanzata dal sig. Giovannetti derivano da un'errata lettura degli elaborati di progetto e rappresentano l'indennità di base (Euro) e non le superfici (metri quadri).

Di seguito si riassume la corretta lettura della tabella presente nel piano particellare di esproprio del progetto n. 446 A allegato alla proposta di variante al R.U.:

- la particella n. 1293 del foglio 58 ha una superficie totale di mq 175,00 e viene proposta la cessione a demanio dell'intera particella con una indennità di base di Euro 62,1425.
- la particella n.1296 del foglio 58 ha una superficie di mq 32,52 e viene proposta la cessione a demanio dell'intera particella con una indennità di base di Euro 7,817808.

Vedasi a tal riguardo l'estratto tabellare dell'allegato n°14 alla variante di seguito riportato.

Foglio n°	Part. n°	Catasto	Proprietario	Qualità	v.a.m. [€/ha] 2010	v.a.m. [€/mq] 2010	Superficie totale [mq]	Superficie da espropriare [mq]	Indennità di base [€]
1293	T		Giovannetti Luciano	canneto	3551,00	0,3551	175,00	175,00	62,1425
1296	T		Giovannetti Luciano	pascolo	2404,00	0,2404	32,52	32,52	7,817808

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE ACCOLTA



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
3	MUGNAINI ANGIOLO

## CONTENUTO OSSERVAZIONE

③

**massimo paolini ingegnere**

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011047 E 25/06/2014  
Cla: 6.1

Spett. le **UFFICIO URBANISTICA  
COMUNE DI CERTALDO  
B.go Garibaldi  
50052 Certaldo (FI)**

OGGETTO: **OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 3/2014 DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO (VARIANTE MANUTENTIVA)**

PROPRIETA': **MUGNAINI ANGIOLO**

La presente osservazione viene presentata al fine di richiedere un'ampliamento della perimetrazione dell'area B3 ad un terreno posto in Certaldo (FI), loc. Vallaccia, via G. Fattori di proprietà del sig. Maignani Angiolo, catastalmente rappresentato al N.C.E.U. del comune di Certaldo nel Foglio di Mappa n. 59, p.lla 1198.

Detta richiesta viene effettuata in quanto, per esigenze familiari, la committenza ritiene necessaria l'esecuzione di un ampliamento o comunque la realizzazione di una nuova costruzione civile in adiacenza al fabbricato esistente già di sua proprietà.

Il terreno in oggetto, per la sua posizione inserita fra fabbricati residenziali e per la sua morfologia, praticamente pianeggiante nonostante sia a metà collina, ha già adesso una chiara vocazione edificatoria.

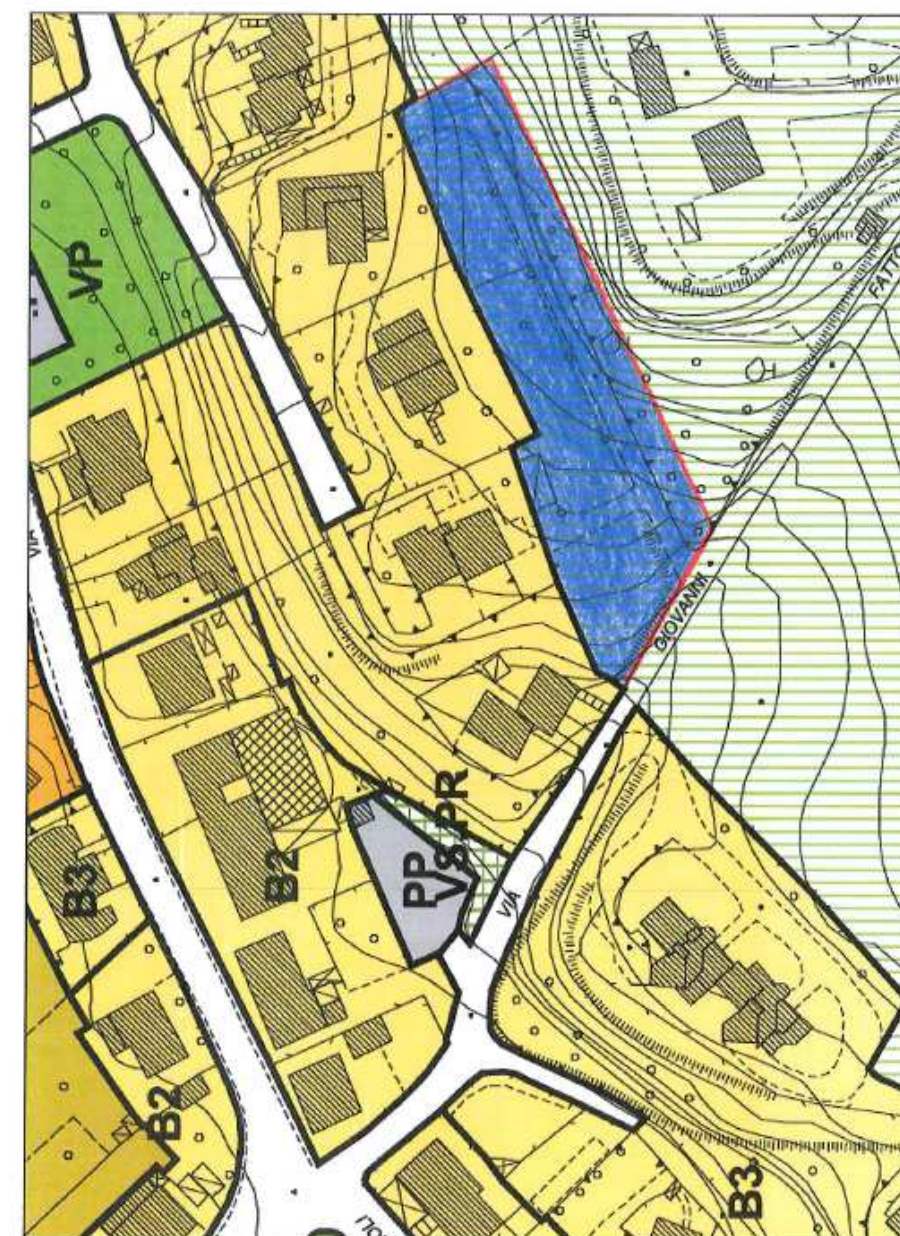
Per maggior chiarezza si allega un estratto di mappa catastale aggiornato della zona, un estratto del regolamento Urbanistico con evidenziata la zona cui si richiede osservazione ed una sezione indicativa del terreno.

Certaldo, 11 Giugno 2014

*[Firma]*

**IL TECNICO**

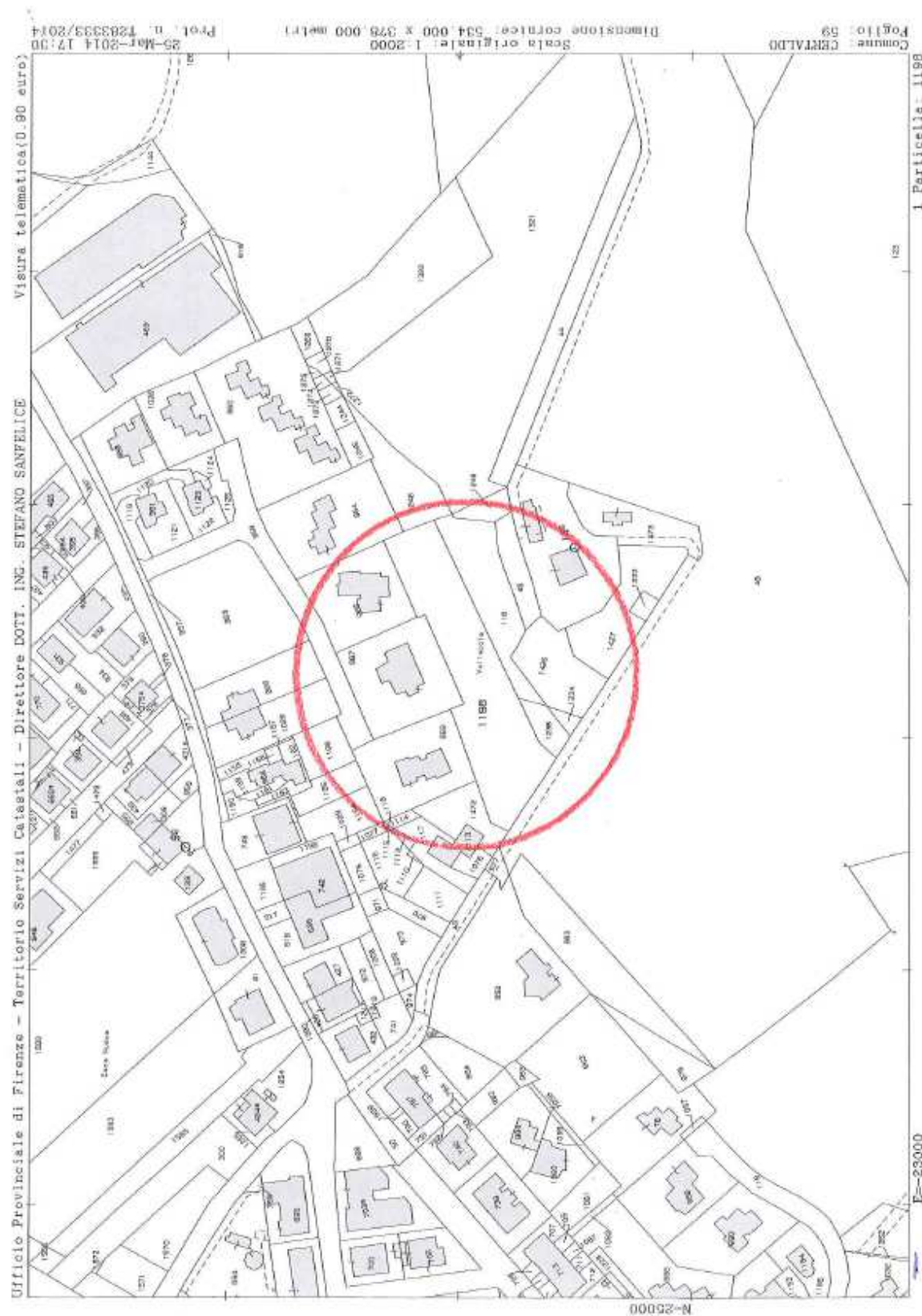
Viale Matteotti n. 83 Certaldo (Firenze) tel. 0574 645435  
c.f. ENAMASSTU711000 p.iva 03210110486  
www.massimopaoliniingegnere.it  
e-mail info@massimopaoliniingegnere.it



**IPOTESI DI NUOVA PERIMETRAZIONE ZONA B3**







## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene richiesto di addivenire ad un ampliamento dell'ambito classificato <B3> secondo lo schema grafico allegato.

Si ritiene non pertinente la presente osservazione in quanto non si riferisce alle porzioni di territorio che sono state oggetto di modifica con l'adozione della proposta di variante al regolamento urbanistico.

La dimensione delle sottozone rappresentate dal vigente Atto di governo del territorio saranno oggetto di una revisione organica nell'ambito dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, secondo i nuovi criteri dettati dal P.I.T. e dalla legislazione regionale recentemente emanata.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON PERTINENTE

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
4	SPALLETTI DINA E GIOVANETTI CORRADO

# CONTENUTO OSSERVAZIONE

**massimo paolini ingegnere** 4

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011048 E 25/06/2014  
Cla: 6.1

Speff. le UFFICIO URBANISTICA  
COMUNE DI CERTALDO  
B.go Garibaldi  
50052 Certaldo (FI)

OGGETTO : OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 3/2014 DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO (VARIANTE MANUTENTIVA)

PROPRIETA' : SPALLETTI DINA E GIOVANETTI CORRADO

Le presenti osservazioni vengono presentate al fine di richiedere una diversa perimetrazione dell'are B2 posta in Loc. La Buca, Via della Casetta nn 44/46 di proprietà dei sopracitati Spalletti Dina e Giovannetti Corrado.

Lo spostamento del limite dell'area B2 attualmente prevista consentirebbe un più facile e senza dubbio più gradevole posizionamento dei volumi secondari condonati presenti sul terreno di proprietà. In corrispondenza del fabbricato adiacente alla ferrovia, inoltre, si richiede l'allineamento della perimetrazione B2 con il confine catastale della particella 1716 da sempre materialmente individuata da un fosso.

Si precisa inoltre che la strada presente tra i due "lotti" B2 di proprietà Giovannetti/Spalletti (colorata in blu), è stata erroneamente destinata a viabilità pubblica; trattasi invece di viabilità privata e quindi da inserire all'interno della stessa zona B2.

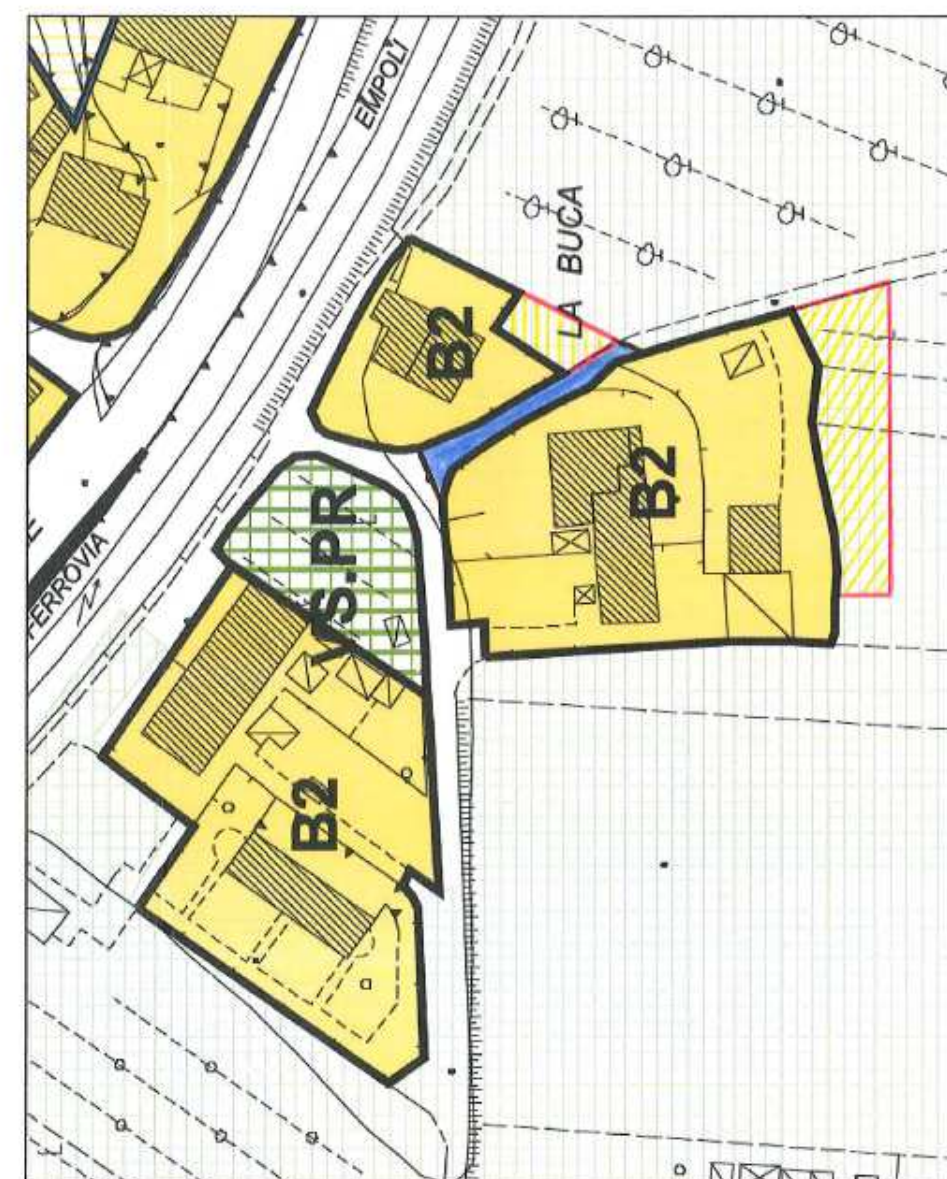
Per maggior chiarezza si allega un estratto di mappa catastale aggiornato della zona e un estratto del regolamento Urbanistico con evidenziate le zone cui si richiede osservazione.

Certaldo, li Giugno 2014

*Spalletti Dina*  
*Giovannetti Corrado*

Viale Matteotti n. 89 Certaldo (Firenze) tel. 0571 665433  
C.F. 01545560711 P.IVA 03210330486  
www.massimopaoliniingegnere.it  
e-mail info@massimopaoliniingegnere.it

**IL TECNICO**  
PAOLINI  
N. 255

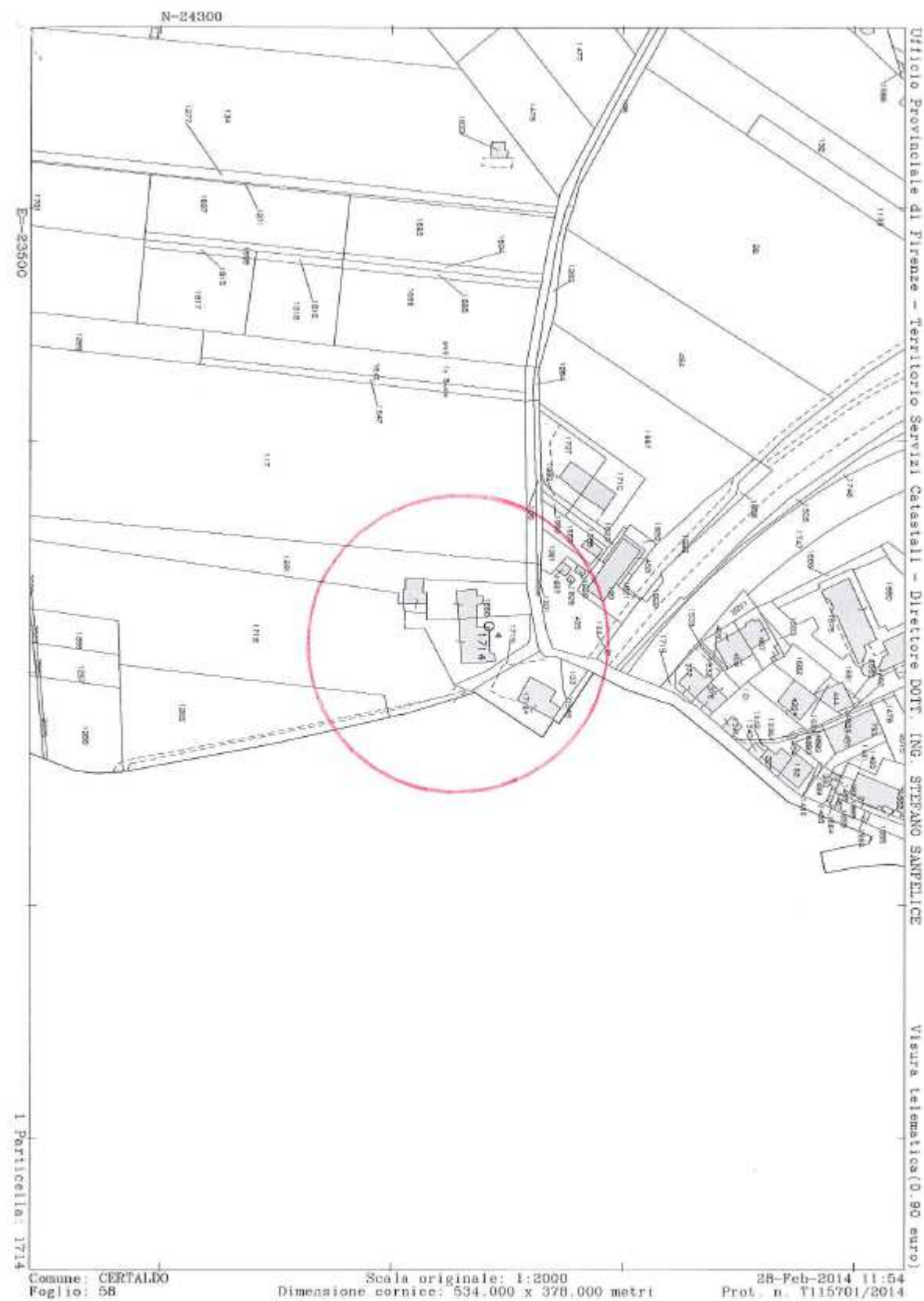


IPOTESI DI NUOVA PERIMETRAZIONE ZONA B2

STRADA DI PROPRIETA'







## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene richiesto di addivenire ad una diversa perimetrazione dell'ambito classificato <B2>, posti in località La Buca – Via della Casetta, secondo lo schema grafico allegato.

Si ritiene non pertinente la presente osservazione in quanto non si riferisce alle porzioni di territorio che sono state oggetto di modifica con l'adozione della proposta di variante al regolamento urbanistico.

La dimensione delle sottozone rappresentate dal vigente Atto di governo del territorio saranno oggetto di una revisione organica nell'ambito dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, secondo i nuovi criteri dettati dal P.I.T. e dalla legislazione regionale recentemente emanata.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE NON PERTINENTE



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
5	MIGLIORINI ENZO

CONTENUTO OSSERVAZIONE



Al Sindaco Comune Certaldo

e.p.c. Al Presidente Consiglio Comunale –

Al Dirigente del Settore Servizi per il Territorio

Oggetto: OSSERVAZIONE a “Variante manutentiva” al Regolamento Urbanistico - delibera n. 11/CC/2014.

Il sottoscritto Enzo Migliorini, presa visione della documentazione relativa alla “Variante Manutentiva” al Regolamento Urbanistico di Certaldo, intende presentare OSSERVAZIONE sia ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 1/05 sia ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. 30/05 e dell'art. 11 del D.P.R. 327/01.

L'OSSERVAZIONE è relativa all'allegato 12 – Proposta di variante - e specificatamente trattasi di:  
1. Cassazione del punto 5, art. 40 “Proposta di variante NORMATIVA 21, con ripristino precedente dizione che prevedeva anche parere conforme della Commissione Edilizia.  
2. Cassazione del punto 4, art. 84 “Proposta di variante NORMATIVA 27”

Sono consapevole che Nella variante proposta viene accolta la normativa regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici che chiarisce la definizione di superficie coperta, utile al calcolo degli interventi in zone industriali ed artigianali, specificando che dal calcolo vengono esclusi i volumi tecnici;

che nella definizione di volumi tecnici sono compresi “serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno”;

che le aree D5 essendo (“di fatto” perché non espressamente scritto nel RU) equiparate a tutte le altre aree industriali ed artigianali D vengono interessate dalla variante nonostante siano definite come: “attività produttive non agricole esistenti in zone a prevalente funzione agricola non integrate con le zone e gli ambiti industriali”, senza particolari restrizioni o accorgimenti.

5

La normativa regionale fa presente che i comuni sono obbligati ad adeguare i propri regolamenti entro maggio 2015, anno in cui scade anche il nostro Regolamento Urbanistico ed il nostro Consiglio comunale, utilizzando tutto il tempo utile a disposizione, avrà maggiore opportunità per fare una valutazione politica più ponderata ed approfondita sul futuro utilizzo delle attività industriali in zone agricole, a cominciare da quelle dismesse.

Per la nostra Amministrazione comunale, almeno negli ultimi 20 anni, il principio di conservazione delle D5 (attività industriali in zona agricola), è stato quello di tendere alla riconversione dei volumi di detti immobili per attività più attinenti e consone con l'attività agricola e complementari del territorio aperto e spessissimo, la stessa Amministrazione ha negato ampliamenti di modesta entità.

Sono convinto che il rimandare di un solo anno (e comunque sempre in tempi utili) alcune parti contenute nelle direttive della l.r.23/05/2013 n°25 con regolamento di attuazione 11 novembre 2013 contribuisca a rendere più sereno il clima nella nostra collettività che, a torto o a ragione, molti cittadini vedono già un nesso tra questo adeguamento normativo ed una possibile seppure improbabile facilitazione normativa, in relazione ad una ipotetica futura istituzione di una “zona mineraria” in terreno agricolo.

Confortato in merito dalla posizione politica del Consiglio comunale e dello stesso Sindaco,

confido nell'accoglimento dell'osservazione e porgo i miei più cordiali saluti.

Enzo Migliorini

Certaldo, 28 giugno 2014

## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Dalla lettura dell'osservazione presentata si evince che con la stessa viene richiesta:

1. l'eliminazione del 5° comma dell'articolo 40, aggiunto con la proposta di variante al fine di chiarire quali manufatti potessero essere esclusi dal computo della superficie coperta negli ambiti a destinazione produttiva, nello stesso punto viene richiesto inoltre di ripristinare l'obbligo di acquisizione di uno specifico parere da parte della Commissione Edilizia;
2. l'eliminazione del 4° comma dell'articolo 84, aggiunto con la proposta di variante al fine di chiarire quali destinazioni d'uso sono ammesse all'interno degli edifici che ricadono negli ambiti classificati <D5>.

Dalla narrativa dell'osservazione è possibile rinvenire inoltre che:

- nella dizione volumi tecnici sono compresi “serbatoio per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno;
- con la proposta di variante adottata, gli ambiti <D5> vengono equiparati a tutte le altre aree industriali ed artigianali <D>, senza particolari restrizioni o accorgimenti (contrariamente al principio di conservazione condotto per dette aree dall'amministrazione comunale in maniera da tendere alla riconversione di dei volumi di detti immobili per finalità compatibili con l'attività agricola ed il territorio aperto);
- che lo scrivente ritiene opportuno posticipare l'adeguamento del R.U., alla legge regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, nell'ambito della redazione del prossimo Atto di governo del territorio

### Relativamente al punto 1:

Con la proposta di approvazione (anche in accoglimento delle indicazioni riportate in alcune osservazioni pervenute) l'articolo 40 del R.U. è stato oggetto di una puntuale revisione.

È stato proposto fin d'ora un allineamento della definizione di *volume tecnico* con il Regolamento Regionale 64/R/2013 inserendola nell'art. 14 delle norme del R.U., articolo che riporta le definizioni e parametri validi per il tutto il territorio comunale, pertanto si è provveduto ad eliminare le problematiche che potevano derivare dalla contemporanea cogenza di due distinte regolamentazioni comunali, visto che a seconda del contesto in cui si operava poteva essere prescrittiva la definizione di *Volume tecnico* riportata nel *Regolamento Edilizio* o nel *Regolamento Urbanistico*.

Un volta divenuto cogente il nuovo art. 14, visto quanto dettato dall'art. 1.3 delle N.T.A., il quale recita che nei casi di prescrizioni normative analoghe nei due strumenti, le norme del RU prevarranno sulle definizioni del Regolamento edilizio.

**Si evidenzia inoltre che, nell'articolo 40 delle NTA, il ricorso al parere da parte della Commissione Edilizia, richiesto in caso di deroga delle altezze per impianti particolari, è rimasto invariato rispetto alla norma vigente.**

### Relativamente al punto 2

L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

Tuttavia una ulteriore articolazione delle destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti territoriali potrà essere attuata a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 65 del 10/11/2014 “Norme per il governo del territorio”, ed in tal caso l'amministrazione comunale, nell'ambito della redazione del Nuovo Strumento urbanistico, potrà introdurre ulteriori limitazioni al mutamento della destinazione d'uso anche all'interno della stessa categoria funzionale, sempre nel rispetto dei principi dettati dal PIT/PPR.

Infatti nella Disciplina di Piano di cui alla Del. C.R. 24 luglio 2007 n. 72 modificata con l'integrazione paesaggistica di cui alla Del. C.R. 2 luglio 2014 n. 58, il PIT stabilisce fra gli obiettivi da perseguire anche quello di non incentivare la dismissione di attività industriali esistenti e che la riorganizzazione localizzativa e la ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive nel territorio rurale è subordinata alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.

Inoltre nell'articolo 84, relativo agli ambiti <D5>, data la delicatezza del contesto insediativo nel quale ricadono detti ambiti, è stato introdotto l'obbligo del parere della Commissione Edilizia tutte le volte che vi sia la necessità di realizzare un nuovo volume tecnico.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
6	LUCII ROLANDO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Il sottoscritto sig. **LUCII ROLANDO** nato a Certaldo (FI) il 07/02/1949 C.F. **LCU RND 49B27 C540P** e residente in Certaldo (FI) via Sciano n° 98, in qualità di proprietario di un edificio di civile abitazione ed una cantina vinicola con circostante resede esclusivo, entrambi posti in Certaldo via Sciano, catastalmente censiti nel Foglio di Mappa n. **55**, Particella n. **979**, ai quali sono stati individuati i seguenti Subalterni:

Sub. n°	Descrizione Unità immobiliari	Categoria	Classe	Vani mq.	Rendita Catastale
3	Deposito	C/2	3	mq. 277	€ 486,40
4	Civile Abitazione	A/3	3	4,5 vani	€ 406,71
5	Civile Abitazione	A/3	3	6,5 vani	€ 587,47

avendo presentato in data 11/07/2013 con Prot. n° 12705 una richiesta di modifica al vigente R.U., mantenendo la destinazione **"B2"** sull'edificio principale dove ricadono gli appartamenti di civile abitazione ed una porzione di resede circostante, mentre inserire zona **"E - Agricola"** la residua porzione di particella con la cantina vinicola, vista comunque la presenza nel fabbricato principale al piano terra di locali adibiti a magazzini e cantine che oltre ad essere già utilizzate dall'Azienda Agricola come depositi, in futuro potrebbero essere destinati ad attività di promozione e degustazione inerente l'attività dell'Azienda stessa,

CHIEDE

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011650 E 02/07/2014  
Cla: 6.1



pertanto, visto quanto sopra a codesta Spettabile Amministrazione, la possibilità di modificare il vigente R.U., inserendo in zona **"E1.pc"**, l'intero complesso edilizio (edificio principale e cantina) con il circostante resede e più precisamente l'intera particella 979, così come evidenziata nell'estratto di mappa colorato allegato alla presente.

Certa che codesta Amministrazione vorrà prendere in esame la mia proposta, così come formulata e/o con le varianti che vorrà apportare, per la realizzazione di quanto richiesto; comunque resto in attesa di VS. notizie in merito.

Cordiali saluti.

Certaldo, li 01/07/2014

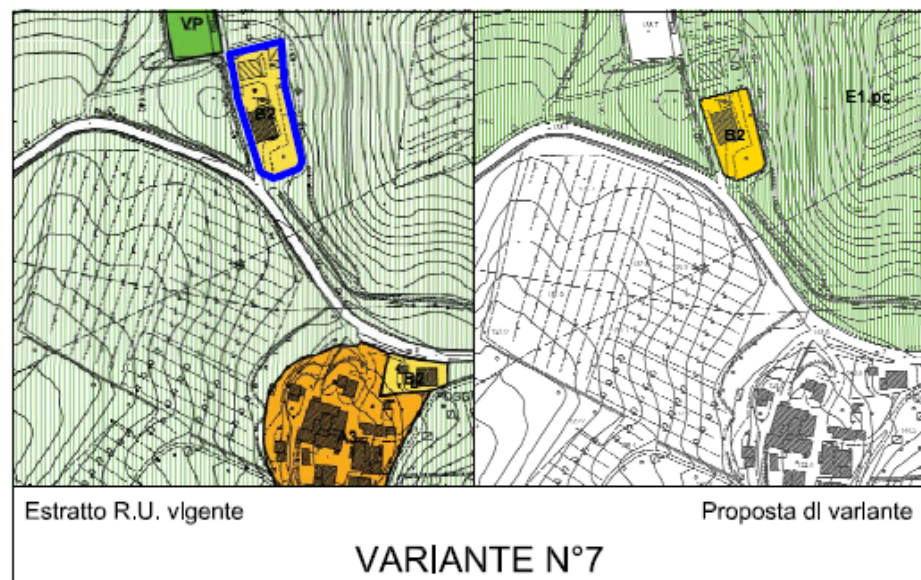
Firma

Si allegano alla presente:

- *Visura catastale;*
- *Estratto di mappa;*
- *Estratto del Regolamento Urbanistico vigente e di Variante;*
- *Planimetria catastale.*





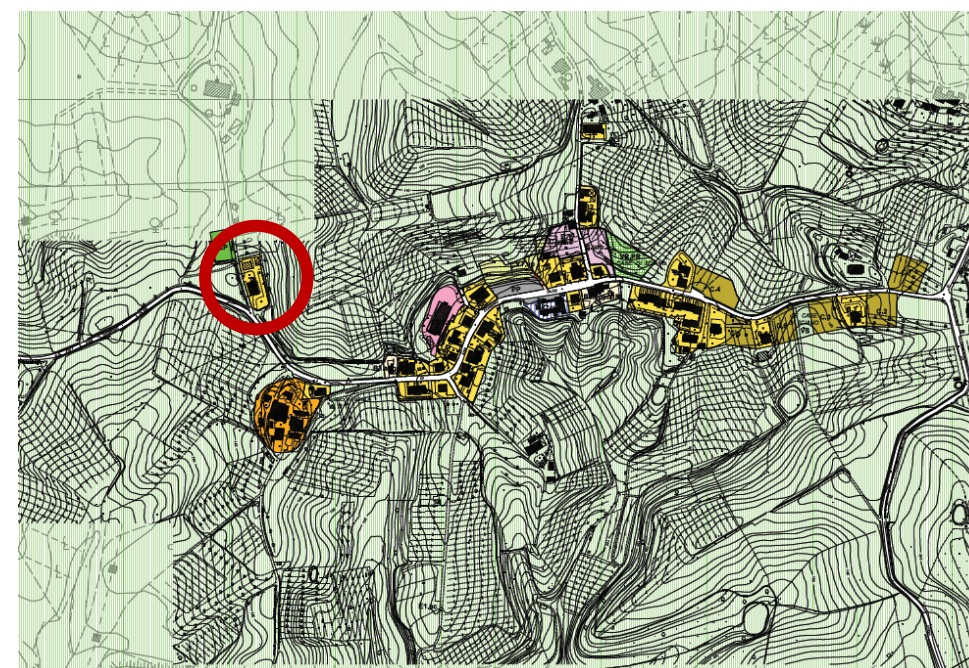


### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene richiesto che l'intero complesso immobiliare (edificio principale e cantina) vengano inseriti in zona agricola.

Preso atto che la presente osservazione riguarda un edificio di civile abitazione con adiacente un annesso rurale destinato a cantina vinicola, inclusi in una zona B2 completamente circondata dalla zona agricola pedecollinare;

Preso atto altresì che trattasi di due immobili isolati che non appartengono a nessuna matrice di tipo urbano;



Considerato che la trasformazione della zona B2 in *Zona Agricola* faciliterebbe lo sviluppo delle attività rurali e al contempo non comporterebbe nessuna limitazione alle destinazioni civili, si ritiene accoglibile la presente osservazione.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
7	MASCAGNI PAOLO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Osservazioni alla Variante del Regolamento Urbanistico Comunale

7

Al Sindaco  
Al Garante dell'informazione  
Comune di Certaldo

Oggetto: Osservazione alla Variante del Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n.11 del 07/04/2014

Il sottoscritto Mascagni Paolo, nato a Poggibonsi il 26/04/1988, e residente a Certaldo, in Via Guido Rossa n.c. 18

Premesso

Che dall'adozione della Variante del Regolamento Urbanistico del suddetto comune, si evince che la proposta di variante n° 13 riferita all'articolo n° 17 (regole quantitative e prescrizioni generali per la residenza, per le attività ricettive, industriali e artigianali, commerciali) modifica i limiti quantitativi per la realizzazione di nuove unità abitative e di nuove costruzione sia nei centri abitati sia in zona agricola imponendo parametri superiori rispetto alle norme nazionali.

Alla suddetta proposta di variante n°13 si propone la seguente osservazione

con formale richiesta di apportare la seguenti variazioni riguardante le misure minime quantitative nel rispetto dei parametri nazionali e più precisamente ridurre la S.U.L. minima per la realizzazione di nuove unità abitative al fine di poter realizzare anche alloggi con tipologia monolocale o bilocale. Di togliere il limite minimo di 45,00 mq per la realizzazione di nuove unità abitative negli annessi rustici minori al fine di consentire un recupero anche di questi edifici per la realizzazione di nuove unità abitative, sempre nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Si riporta un estratto dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.u. n. 190 del 18 luglio 1975)

Estratto dell' Art.3 : ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Con Osservanza

Certaldo, il 2/7/2014

Firma

Mascagni Paolo

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011748 E 04/07/2014  
Cla: 6.1



Osservazione finalizzata alla modifica dell'art. 17 della normativa del R.U.

- Si chiede la modifica della misura minima di superficie da rispettare nella realizzazione di nuove unità abitative e consentire la realizzazione di bilocali di 38 mq e monolocali di mq. 28;
- Si chiede inoltre di eliminare il limite minimo 45.00 mq per la superficie delle abitazioni da realizzare negli annessi rustici minori.

Osservazione NON PERTINENTE in quanto la proposta di variante normativa n°13 non entra in merito ai contenuti dell'articolo 17 che si riferiscono al dimensionamento della superficie minima delle abitazioni.

Con la proposta di variante si prevede esclusivamente la modifica del comma 11 al fine di rendere operativa la modifica cartografia illustrata nella variante grafica n°10, (variante che prevede la modifica della tavola PR8 del R.U., relativamente alle aree nelle 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").

Ci preme tuttavia evidenziare che l'articolo 17 ammette la realizzazione di alloggi monostanza o bilocali, in conformità ai dettami del D.M.18/07/1975, disponendo la necessità di condurre specifiche verifiche al fine di addivenire alla costruzione di un mix di tagli dimensionali in modo da disincentivare operazioni che potrebbero determinare disequilibri dal punto di vista della gestione degli incrementi del carico urbanistico.

Si evidenzia inoltre che il richiamato taglio minimo delle abitazioni, da rispettare nel caso di interventi di recupero degli annessi rustici minori, non è disposto dall'articolo 17 della normativa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
NON PERTINENTE



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
8	UNICOOP SOCIETA' COOPERATIVA

## CONTENUTO OSSERVAZIONE

Sede legale e Amministrativa  
50129 Firenze  
Via S. Reparata, 43  
Telefono: 055 47801  
Magazzini e Uffici  
50018 Scandicci (FI)  
Viale Europa, 51  
Telefono: 055 47801



Al Sig. Sindaco  
Comune Certaldo  
Piazza Boccaccio 13  
50052 Certaldo (FI)

c.p.c.  
Dirigente  
Settore Servizi per il Territorio

Prot. n. 453 MP/PP/EM

Scandicci li 27 giugno 2014

**Oggetto:** delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 07/04/2014; variante normativa al Regolamento Urbanistico (variante n. 3/2014). Adozione pubblicata sul Burt n. 18 del 07/05/2014

### OSSERVAZIONE ALL'ADOTTATO REGOLAMENTO URBANISTICO

per Unicoop Firenze Società Cooperativa a mutualità prevalente con sede in Firenze Via S. Reparata n. 43 in persona del Procuratore Marco Pandinelli nato a Firenze il 19 febbraio 1963 domiciliato per la carica presso la sede di Scandicci, viale Europa 51.

### SI PREMETTE

Unicoop Firenze S.C. è una cooperativa fra consumatori, con oltre un milione e duecentomila soci, che opera in Toscana e nel Comune di Certaldo è proprietaria di complessi immobiliari a destinazione commerciale. Sussiste quindi qualificato interesse all'apporto collaborativo alla formazione degli atti di pianificazione e di governo del territorio del predetto comune.

Sede legale e Amministrativa  
50129 Firenze  
Via S. Reparata, 43  
Telefono: 055 47801  
Magazzini e Uffici  
50018 Scandicci (FI)  
Viale Europa, 51  
Telefono: 055 47801



### SI RILEVA

#### Il Piano Strutturale vigente

Nella tabella di dimensionamento del Piano Strutturale vigente per l'Utoe n. 11 (in cui ricade il centro del Comune) e per le varie Utoe limitrofe (5,10,12 e 13) le dotazioni di parcheggio non attuate dal PRG Vigente e di nuova previsione sono complessivamente indicate in c.a. 35.000 mq.

Le norme tecniche del Piano Strutturale vigente prevedono all'art. 92 "Criterio di compatibilità" che "nuovi edifici o il mutamento d'uso di quelle esistenti nella misura maggiore del 25% dell'uso in atto, **non sono ammessi nel caso che comportino aumento della domanda di parcheggio autoveicoli in aree dove i parcheggi risultino insufficienti**, a meno che con la realizzazione del nuovo edificio o del nuovo uso dell'edificio esistente sia assicurata la formazione di area pubblica di sosta, in aggiunta a quella privata prescritta dalla L.122/89.

#### Il Regolamento Urbanistico vigente

Con il comma 12 dell'art. 17 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente "Regole quantitative e prescrizioni generali per la residenza, per le attività ricettive, industriali e artigianali, commerciali" il pianificatore prevede che "nella porzione dell'abitato compreso fra Via Cesare Battisti e il Torrente Agliena, ..., non sono richiesti parcheggi neanche per le medie strutture di vendita fino a 500 mq. di superficie di vendita, né per interventi di ristrutturazione delle attività esistenti, né per nuove attività."

#### Il Regolamento Urbanistico adottato

Il pianificatore ha adottato una modifica normativa al suddetto comma 12 dell'articolo 17 delle NTA con cui si amplia la deroga ai "parcheggi" a gran parte del centro urbano: "nella porzione dell'abitato compreso nella perimetrazione riportata sulla cartografia del RU, ...

Società cooperativa a mutualità prevalente



*non sono richiesti parcheggi neanche per le medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita, né per interventi di ristrutturazione delle attività esistenti, né per nuove attività."*

La suddetta perimetrazione è identificata alla Tavola PR08 "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" mediante una retinatura di colore rosso ricomprendente un'ampia area del tessuto urbano del Comune.

#### SI CONSIDERA

- Il Comune ha introdotto un'estesa deroga ai parcheggi senza specificare a che tipologia di parcheggi si riferisca: pubblici d'uso pubblico, privati pertinenziali, privati d'uso pubblico (relazione).
- A parere della scrivente nel centro del Comune non sembrerebbe esserci una dotazione di parcheggi pubblici adeguata alle necessità come tra l'altro desumibile dallo stesso Piano Strutturale e pertanto la norma del Regolamento Urbanistico adottato sembrerebbe essere in contrasto con il PS.
- Non si è trovata alcuna istruttoria sugli effetti che l'ampia deroga prevista dal pianificatore potrebbe avere sulla viabilità complessiva.
- L'apertura di Medie Superfici di Vendita senza adeguate dotazioni di posti auto porteranno a sicure ricadute sulla funzionalità dei parcheggi pubblici e pertanto quanto previsto dal pianificatore sembrerebbe causare un ingiustificato disagio alla collettività (che potrebbe trasformarsi in danno qualora il Comune si trovasse nella necessità di integrare le dotazioni di posti auto con nuovi parcheggi pubblici nelle aree limitrofe alle nuove MSV) nel mentre agevola singole iniziative private.

#### SI CHIEDE

Che il Comune compia un'adeguata istruttoria sulle necessità di dotazioni di parcheggio pubblico del Centro e delle aree limitrofe e che non preveda la deroga ai posti auto laddove all'esito dell'istruttoria, fossero confermati i dati alla base di quanto previsto dal P.S. e cioè sulla presenza di previsioni non attuate di parcheggi pubblici.

Si confida nell'accoglimento della presente osservazione e conseguentemente nell'aggiornamento degli elaborati planimetrici e delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Distinti saluti,  
p. Unicoop Firenze sc  
Un Procuratore  
(Marco Pandinelli)

<b>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</b>
---

Con l'osservazione presentata si evidenzia la necessità di condurre puntuali verifiche circa l'applicabilità delle deroghe al reperimento delle dotazioni minime a parcheggio nel caso di interventi di realizzazione di nuove Medie strutture di vendita.

Osservazione NON PERTINENTE:

Nella narrativa dell'osservazione si riscontra che sotto la voce: Il Regolamento Urbanistico vigente

Viene riportato un estratto del comma 12 dell'articolo 17 che si riferisce alla versione del R.U. Adottato con deliberazione consiliare n°49 in data 22/04/2009 e non alla versione dello stesso comma definitivamente Approvato con deliberazione consiliare n°66 del 29/07/2010 oggi vigente.

Con la proposta di variante n° 13, l'Amministrazione comunale non ha adottato modifiche:

- alla perimetrazione della tavola PR8 all'interno della quale sono ammesse le deroghe al reperimento dei parcheggi per le MSV fino a 500mq (elaborato nel quale è rimasta invariata la perimetrazione riportata in cartografia con una campitura a linee verticali di colore rosso);
- al comma 12 dell'articolo 17

Con l'adozione della variante non si è proposta una estensione degli ambiti ove poter operare deroghe al reperimento di parcheggi in presenza di nuovi esercizi di vicinato.

Tuttavia preso atto che il comma 11 dell'articolo 17 della normativa del R.U. vigente, prescrive che la suddetta deroga operi nelle U.T.O.E. 5 e 11 del Piano Strutturale, e visto che all'interno delle U.T.O.E. indicate ricadono ampie aree di territorio rurale mentre risultano esclusi ambiti urbani, caratterizzati da un elevata presenza di aree a parcheggio pubblico, nelle quali tale trasformazione non compromette la funzionalità degli spazi pubblici esistenti, si è proposta la revisione del perimetro degli ambiti graficizzati nella tavola PR8.

In relazione alla tipologia dei parcheggi da reperire, sia pubblici che privati, la normativa non ha subito modifiche rimanendo pertanto valido quanto prescritto dall'articolo 97 delle n.t.a. del R.U..

Lo stesso dicasi per le verifiche condotte in merito alla dotazione ed alla programmazione delle aree a parcheggio pubblico, presenti nelle U.T.O.E. del centro urbano, attuate nell'ambito del procedimento di formazioni del R.U. riportate nella "Relazione di sintesi e rapporto ambientale".

<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE</b>
------------------------------------

NON PERTINENTE
----------------

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
9	DEI SERGIO per DENIM SRL

### CONTENUTO OSSERVAZIONE

Certaldo, li 07.07.2014

Al

Comune di Certaldo - Urbanistica

VARIANTE N. 3.2014

Osservazioni alla variante manutentiva di cui alla delibera del Consiglio Comunale in data 7/4/2014,

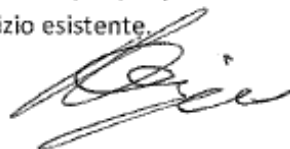
norme pubblicate sul BURT 18 in data 7/5/2014

Il sottoscritto Sergio Dei, non in proprio ma quale quotista di maggioranza della DEIM srl in liquidazione, e quindi portatore di interesse patrimoniale - con riferimento alle norme in variante ed in particolare alle note di seguito riportate di cui all'art. 42 comma 9:

In detti ambiti inoltre, al fine di recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, è ammessa la localizzazione di nuove medie strutture di vendita nel rispetto della disciplina regionale del Commercio, esclusivamente per i complessi produttivi dismessi alla data di adozione della variante n. 3 al R.U che si attestano alle direttrici (strade mercato) evidenziate sulla cartografia (Tav. 8).

Si chiede di aggiungere alla previsione di "strutture di media distribuzione" la tipologia di "parco tematico Retail", struttura di go kart elettrici di ultima generazione, strutture di wellness, fitness, e comunque strutture ricreative di gioco, relax, sport e relativi supporti di attività commerciali di servizio (bar, ristorante, shop dedicati ecc.)

Quanto sopra per poter mettere in campo tutte le iniziative tese al recupero del patrimonio edilizio esistente.



NE DI CERTALDO  
1867 E 07/07/2014



### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con l'osservazione si chiede che venga consentito nelle sottozone D1, la realizzazione di parchi tematici, piste di go kart elettrici, strutture wellness e fitness, ricreative, di gioco, relax, sport, ecc..., bar, ristoranti, negozi.

Si evidenzia che le destinazioni che vengono proposte nella presente osservazione sono già presenti fra quelle consentite all'art. 40 del vigente RU., articolo che elenca le destinazioni d'uso ammesse anche per le zone D1.

Il **Parco tematico** e **Pista go kart** possono essere annoverate nella categoria

*3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night club, bowling*

*(l'elenco è meramente indicativo e non esaustivo).*

Le **strutture wellness e Fitness, ricreative, di gioco, relax, sport, ecc...** possono rientrare nelle seguenti categorie:

*2.09 servizi per la persona che comprende centri benessere; 2.12 palestre;*

*2.13 scuole di ballo, 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night club, bowling;*

Mentre il **bar, il ristorante e ristorante e i negozi** rientrano nelle categorie di seguito riportate

*3.03 somministrazione di alimenti e bevande, 3.02.02 oppure 3.02.04 esercizi di vicinato non alimentare, per la vendita al dettaglio*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
ACCOLTA



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
10	MAJNONI PIETRO

## CONTENUTO OSSERVAZIONE

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011868 E 07/07/2014  
Cla: 6.2.6



- SINDACO  
- CAPIGRUPPO  
- URBANISTICA

10

Certaldo R 04.07.2014

AL SINDACO ED AL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI  
CERTALDO  
Piazza BOCCACCIO - CERTALDO (FI)

Oggetto: Osservazione alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 07/04/2014.

Il sottoscritto MAJNONI PIETRO, nato a Roma il 14/03/1955 e residente in Certaldo Via San Donnino 30 C.F. MJN PTR 55C14 H501Q in proprio e per conto dei fratelli Giovanni, Elena, Lorenzo, Maria Marcella ed Elisa elettivamente domiciliati al fini del presente atto in Certaldo, Via San Donnino 30, in relazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 07/04/2014 avente per oggetto l'adozione del Regolamento Urbanistico ed allo scopo di collaborare con un apporto costruttivo alla pianificazione urbanistica del territorio comunale formula la presente osservazione,

### Punto 1

#### Premesso

- Che il regolamento Urbanistico adottato di cui all'oggetto nell'art 40 - comma 5 disciplina ricadente nell'ambito delle zone industriali "D" definisce le superfici che non concorrono al computo della sup. coperta nel seguente modo :

“... Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti di riscaldamento-climatizzazione-trattamento e deposito di acque, extracorsa degli ascensori/montacarichi e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore

e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte;  
– le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia..”

- Che detta norma nell'elencazione della casistiche rientranti nei volumi tecnici è eccessivamente dettagliata al punto da determinare una pianificazione urbanistica nell'ambito dei volumi tecnici, con il rischio che detto elenco sia troppo minuzioso o troppo generico e si presti di fatto a difficili interpretazioni. Ci si riferisce al seguente paragrafo:

“... cabine di trasformazione elettrica o diprotezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte...”

- Che la Regione Toscana con delibera n.881 del 29/10/2013 in attuazione dell'art.144 della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 ha emanato il regolamento che determina i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi e negli strumenti ed atti di cui all'articolo 52 della legge medesima .

- Che nell'allegato A del presente testo “ il volume tecnico” viene così definito :

“...Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfologico o strutturale...”

con quanto sopra esposto

#### Chiede

Che la definizione dei volumi tecnici elencata nel su detto comma 5 dell'articolo 40 del regolamento urbanistico adottato di cui all'oggetto rispetti scrupolosamente la definizione deliberata dalla Regione Toscana nell'allegato A in quanto emanata specificatamente per detto scopo.

## Punto 2

### Premesso

- Che il regolamento Urbanistico adottato di cui all'oggetto nell'art 84 D5 Attività produttive non agricole in zona E elenca e definisce alcune zone industriali che si trovano in ambito prevalentemente agricolo ed al comma 4 inserisce quanto segue :

“ ..All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame quale sono ammesse **tutte le destinazioni previste all'art 40.**” ,

- Che dette zone come recita l'articolo si trovano in ambito agricolo e sono sorte in modo abbastanza casuale in periodi socio economici particolari, quando la pianificazione urbanistica era minima o addirittura inesistente. Dette zone sono pertanto prive di vere infrastrutture e pianificazioni industriali e sono inserite nel contesto agricolo. Sono evidenti le perplessità e le preoccupazioni sulla loro sostenibilità ambientale nonché il contrasto con le direttive Regionali che cercano di limitare il consumo di suolo in aree agricole ad esse non strettamente collegato. L'introduzione in dette zone sensibili della **possibilità che siano ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 40** appare eccessiva in quanto non salvaguarda a sufficienza il contesto ambientale circostante lasciando alla casualità degli interventi il destino di dette zone che, come si è detto, sono nate con carenze strutturali gravi, in un contesto agricolo che merita maggiore tutela.
- con quanto sopra esposto

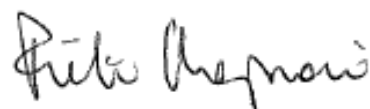
### Chiede

Che nelle zone “D5 Attività produttive non agricole in zona E “ siano ammesse solo **alcune destinazioni** di quelle definite all'art.40 e precisamente quelle il cui ambito operativo e produttivo si associ e sia compatibile e/o di supporto all'attività agricola nella quale sono contestualmente inserite.

Allega alla presente copia documento d' identità

Confidando in una favorevole accoglienza, ringrazia per l'attenzione,

in fede



## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

### OSSERVAZIONE PUNTO\_1

Si chiede che venga sostituito l'elenco dei manufatti da considerare volumi tecnici riportato al comma 5 dell'art. 40 delle NTA adottate con quello che riporta il regolamento regionale n. 64/R in merito all'unificazione dei parametri urbanistici.

ACCOLTA. Si è provveduto ad allineare la definizione di *volume tecnico* con il Regolamento Regionale 64/R/2013 inserendola nell'art. 14 delle norme del R.U., articolo che riporta le definizioni e parametri validi per il tutto il territorio comunale.

### OSSERVAZIONE PUNTO\_2

Si chiede nelle zone <D5>, di cui all'articolo 84 della normativa, non vengano consentite tutte le destinazioni d'uso previste dall'art. 40 ma che vengano ammesse solo alcune destinazioni compatibili e/o a supporto dell'attività agricola

PARZIALMENTE ACCOLTA. L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

Tuttavia una ulteriore articolazione delle destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti territoriali potrà essere attuata a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 65 del 10/11/2014 “Norme per il governo del territorio”, ed in tal caso l'amministrazione comunale, nell'ambito della redazione del Nuovo Strumento urbanistico, potrà introdurre ulteriori limitazioni al mutamento della destinazione d'uso anche all'interno della stessa categoria funzionale, sempre nel rispetto dei principi dettati dal PIT/PPR.

Infatti nella Disciplina di Piano di cui alla Del. C.R. 24 luglio 2007 n. 72 modificata con l'integrazione paesaggistica di cui alla Del. C.R. 2 luglio 2014 n. 58, il PIT stabilisce fra gli obiettivi da perseguire anche quello di non incentivare la dismissione di attività industriali esistenti e che la riorganizzazione localizzativa e la ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive nel territorio rurale è subordinata alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
11	MAJNONI ELENA

#### CONTENUTO OSSERVAZIONE



Barberino Val D'Elsa li 24.06.2014

AL SINDACO ED AL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI CERTALDO

Piazza BOCCACCIO - CERTALDO (FI)

- SINDACO  
- CAPI GRUPPO  
- URBANISTICA

Oggetto: Osservazione alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 07/04/2014.

la sottoscritta MAJNONI ELENA, nata a Roma il 22/06/1958 e residente in Barberino Val D'Elsa Strada di Fracassino n.3 C.F. MJN LNE 58H62 H501V, in proprio e per conto dei fratelli comproprietari ELISA, GIOVANNI, LORENZO e MARIA MARCELLA, PIETRO, elettivamente domiciliati al fini del presente atto in Barberino Val D'Elsa, Strada di Fracassino n.3, in relazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 07/04/2014 avente per oggetto l'adozione del Regolamento Urbanistico ed allo scopo di collaborare con un apporto costruttivo alla pianificazione urbanistica del territorio comunale formula la presente osservazione,

#### Premesso

- Che il regolamento Urbanistico adottato di cui all'oggetto **nell'art 77 -Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale comma 13** recita quanto segue:

*Il PMAA, qualora preveda:*

- la costruzione di nuove abitazioni rurali o la creazione di nuovo centri aziendali (costruiti da abitazioni e annessi agricoli), aventi in ambedue i casi 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 e deve essere.....*

- Che detta norma esposta al secondo punto dell'elencazione su detta si presta a difficili interpretazioni in quanto genera dubbi al riguardo se la soglia massima della volumetria di

2000 mc. è da ritenersi applicata al singolo fabbricato ovvero anche generata dalla costruzione di due ( o più ) fabbricati della singola volumetria di mc.1000,00 ciascuna e pertanto della volumetria complessiva di mc. 2000,00 .

- Che detta soglia è condivisibile se legata alla realizzazione di un unico fabbricato della volumetria di mc. 2000,00 in quanto giustificabile dal punto di vista di una maggiore attenzione al suo inserimento nel territorio e valutazione di impatto urbanistico e ambientale, mentre risulta superflua ed eccessivamente restrittiva, penalizzante e gravosa se applicata come sommatoria di più interventi eseguiti in siti diversi la cui somma concorra alla complessiva fatidica misura di mc 2000,00 .

Per quanto sopra esposto,

#### CHIEDE

Che venga modificato il comma 13 dell'art. 77 del RU di cui all'oggetto, relativamente al limite di volumetria pari a mc 2000,00 posta come il limite massimo oltre il quale si rende necessaria la determinazione della procedura di "Strumento Urbanistico Attuativo" specificando che detto limite è inteso applicato ad ogni singolo intervento e non originato dalla sommatoria di più interventi.

Allegano alla presente:

copia documento d'identità

Confidando in una favorevole accoglienza, ringrazia per l'attenzione,

in fede

*Elena Majnoni*



<b>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</b>
---

Con la presente osservazione si chiede di specificare che il limite di volumetria pari a 2000 mc, previsto al comma 13 dell'articolo 77 della normativa del R.U., posto come limite massimo oltre il quale il PAPMAA ha valore di piano attuativo, è riferito ad interventi che riguardano singoli edifici e non la sommatoria di più interventi.

-----  
Preso atto che già al punto precedente di quello osservato, l'art. 77 adottato pone il limite di 1500 mc di volume nel caso di creazione di centri aziendali (costituiti da abitazioni e annessi) e quindi formati da più edifici, è evidente che il limite di 2000 mc per gli annessi rurali è riferito non solo al singolo edificio ma anche a più edifici se vengono realizzati *in stretta prossimità fra loro*, in quanto la finalità della norma è quella di tutelare e salvaguardare l'impatto paesaggistico che interventi di una certa rilevanza possono avere sul territorio.

Nel caso di più edifici che superano complessivamente 2000 mc costruiti nell'ambito di una stessa azienda ma localizzati *in ambiti diversi*, avendo ogni singolo edificio un impatto minore sul paesaggio, e comunque previa verifica delle trasformazioni anche in termini di infrastrutture che questi produrranno, non si ritiene necessario sottoporre l'intervento alle valutazioni PREVISTE dal piano attuativo.

E' comunque opportuno apporre una precisazione all'art. 77 comma 13.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
12	GIGLIOLI ANTONIO e LAZZINI PAOLA

#### CONTENUTO OSSERVAZIONE

Giglioli Antonio e Lazzini Paola  
Via Trieste 21  
50052 Certaldo (FI) data 04/07/14



Oggetto: osservazioni alla variante al Regolamento Urbanistico

Al Sindaco del Comune di Certaldo  
E p.c. All'Ufficio Tecnico

I sottoscritti Giglioli Antonio e Lazzini Paola in qualità di proprietari dell'opificio Ex Frantoio Boccaccio ubicato in Via Pino Poderino 732 Loc. San Gaudenzio, presentano osservazioni per la variante al Regolamento Urbanistico di prossima Approvazione, in particolare si chiede che venga modificato l'art. 81 affinché lo sviluppo delle fonti energetiche da fonte rinnovabile non sia penalizzato:

- 1) si chiede che venga tolto il limite di 5 kw per le realizzazioni in ambito privato, tale limite non ha più senso da quando sono terminati i contributi;
- 2) si chiede di estendere alla collina superiore (E1cs) la normativa di riferimento di cui al punto 4.2 (realizzazione di impianti di potenza non superiore ad 1 mw) sia in ambito della fonte eolica, che in ambito da fonte di cogenerazione;
- 3) si chiede che i limiti per "Eolico" posti al punto 4.2 venga elevato da 60 a 200 kw ovvero inserito la parola "Minieolico" che già le comprende entrambi, lasciando la valutazione della realizzazione a chi decide di fare un piccolo impianto; si chiede anche di togliere il limite di 5 metri al secondo, dato che come citato sul medesimo, tale dato è dei siti richiamati "Ventosi" ed ubicati sulle isole (es. a Trapani ove esiste un parco eolico con pale da 2 mw); la media del vento in zona E1Cs, da me medesimo misurata con anemometro, è pari a 4.5 ms per circa 1800 ore annue, tale dato consente di sfruttare una pala per Minieolico del 12 % (quindi sviluppando una potenza da 6 a 12 kw non 60 o 200kw) ma che comunque produce un piccolo reddito e la produzione di energia elettrica che la comunità può beneficiare. La pala eolica deve spazzare un'area adeguata altrimenti non si può mettere perché starà ferma.
- 4) si chiede inoltre che vengano consentite, in ogni zona del Comune, la realizzazione di impianti/opere sempre in ambito di utilizzo di fonti di energia da fonte rinnovabile, sia tra privati e tra aziende, come ad esempio i parchi eolici o parchi fotovoltaici, o sia favorita la realizzazione di teleriscaldamenti, questo per dare la possibilità a chi non ha il terreno in zona vocata di associarsi o consorzarsi con chi invece è in tale ambito e realizzare opere di potenza maggiore che consenta un utilizzo di più utenze come fatto nel Comune di Peccioli.
- 5) si chiede infine che venga svincolata dal presentare i piani di miglioramento per realizzare impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile in ambito agricolo. Si dare la possibilità di avere un mezzo più agevole per consentire di sfruttare i contributi ove ancora concessi.

Distinti saluti.

*Giglioli Antonio e Lazzini Paola*

#### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

##### OSSERVAZIONE PUNTO\_1

Si chiede che venga rimosso il limite dei 5 kw nel caso di impianti fotovoltaici

OSSERVAZIONE ACCOLTA. Si è provveduto a modificare il limite riportato nell'articolo 81 in relazione agli impianti fotovoltaici.

##### OSSERVAZIONI PUNTO\_2\_3\_4\_5

Si chiede di operare variazioni all'articolo 81 in merito alle fonti di energie rinnovabili (sia in ambito da fonte eolica o di cogenerazione)

Non pertinente

Si ritiene non pertinente la presente osservazione in quanto si riferisce alle parti di normativa che non sono state oggetto di modifica con l'adozione della proposta di variante al regolamento urbanistico.

L'articolo 81 del vigente Atto di governo del territorio sarà oggetto di una revisione organica nell'ambito dell'approvazione del nuovo regolamento urbanistico, secondo i nuovi criteri dettati dal P.I.T. e dalla legislazione regionale recentemente emanata.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
13	BAGNOLI DENISE e FURIESI YURI

### CONTENUTO OSSERVAZIONE

Oggetto: OSSERVAZIONE a variante manutentiva al Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo (variante n. 3/2014) -Proposta di variante NORMATIVA-21- e -Proposta di variante NORMATIVA-27-;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 07/04/2014, immediatamente esecutiva, con la quale è stata adottata la variante manutentiva al Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo (variante n. 3/2014);

Rilevato che la Proposta di variante NORMATIVA-21-, in allegato 12 alla suddetta deliberazione del Consiglio Comunale, prevede all'art. 40 del vigente R.U., mediante l'introduzione di un nuovo comma 5, un'espressa e dettagliata deroga alla percentuale di incremento del rapporto di copertura, secondo le indicazioni nelle diverse sottozone, con l'esclusione dal computo della superficie coperta, per:

- gli sporti di gronda con oggetto non superiore a ml 2,00;
- gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti di riscaldamento - climatizzazione - trattamento e deposito di acque, extracorsa degli ascensori/montacarichi e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezionedati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte;
- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia."

Considerato che, viceversa, la vigente formulazione del medesimo comma 5, che si intende sostituire come sopra riportato, statuiva solo più genericamente, che "vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari", assoggettando, in base al precedente comma 4 del medesimo art. 40, sempre secondo la vigente formulazione, che si intende altresì riformulare, la deroga alle altezze previste per le attrezzature impiantistiche, al parere conforme della Commissione Edilizia, purché si dimostrino "indispensabili al ciclo produttivo, quali condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi";

Rilevato inoltre che la Proposta di variante NORMATIVA- 27-, concernente l' Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E(attività produttive non agricole esistenti in aree isolate nel territorio aperto non integrate con le zone e gli ambiti industriali), introduce nel medesimo articolo un nuovo comma 4, ai sensi del quale "All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame sono ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 40";

Precisato che in tale ambito rientrano gli interventi ammessi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria R7, con un ampliamento della superficie coperta e della volumetria secondo le quantità e le modalità previste, in particolare, fra le altre sottozone D5, indicate al medesimo art. 84, anche nelle seguenti:

- D5.4 LOC. AVANELLA mq. 400 Altezza massima attuale
- D5.5 LOC. AVANELLA mq. 1000 Altezza massima attuale
- D5.6 LOC. AVANELLA mq. 1000 Altezza massima ml. 7,00
- D5.7 LOC. AVANELLA mq. 500 Altezza massima attuale

Tutto ciò premesso, i sottoscritti Denise Bagnoli e Yuri Furiesi osservano preliminarmente :

- che la variante manutentiva al Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo (variante n. 3/2014), in particolare nelle proposte di variante alle normative -21- e -27-menzionale, interviene nel rimanente periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico Comunale, in scadenza al 31.12.2015;
- che, tale variante, pur rendendosi necessaria per l'adeguamento alla sopravvenuta disciplina sovra comunale, in particolare il Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, viene adottata, mentre la proposta di legge regionale (282/2013) di riforma della medesima Legge Urbanistica regionale, all'attenzione del Consiglio Regionale (sesta commissione Ambiente e Territorio), è prossima all'approvazione;
- che è inoltre in discussione alla Camera il disegno di legge sul "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato" (Ddl C. 2039);
- che è proprio di questi giorni l'adozione da parte del CRT del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico;

Nello specifico della Proposta di variante NORMATIVA-27-, i sottoscritti osservano che il nuovo comma 4 dell'art. 84 del R.U., ai sensi del quale: "All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame sono ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 40.", estendendo alle sottozone D5 indicate tutte le destinazioni di uso ammesse, e previste dall'art. 40, al fine di disciplinare uniformemente tutte le aree produttive, può non rendersi idoneo ad un'adeguata valutazione in tali sottozone del potenziale di ampliamento del consumo di suolo e dell'incremento del carico urbanistico.

Ciò, ancor più, per effetto della deroga alla percentuale di incremento del rapporto di copertura, secondo le indicazioni esplicitate nelle diverse sottozone; deroga, che ancorché prevista, anche per le D5, dal Regolamento Edilizio Comunale, con l'introduzione del suddetto nuovo comma 5 (Proposta di variante NORMATIVA-21) dell'art. 40 viene a essere disciplinata più dettagliatamente, come sopra riportato.

Al riguardo, i sottoscritti osservano che l'esclusione dal computo della superficie coperta di volumi tecnici manufatti di realizzazione, fra gli altri, indicati a titolo esemplificativo nello stesso articolo 84, "sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno" consentirebbe, nell'ambito di tutte le destinazioni di uso ammesse, la fattibilità di insediamenti produttivi, a carattere più complesso e/o impattante, in aree isolate nel territorio aperto non integrate con le zone e gli ambiti industriali, e soprattutto prossime a zone agricole.

Tale esclusione depotenzierebbe sostanzialmente la discrezionalità del Comune, di poter subordinare alla tutela e alla valorizzazione della vocazione agro-turistica delle zone agricole confini, lo sviluppo in tali sottozone D5 e il dimensionamento di insediamenti a carattere produttivo, anche impattante.

Circa inoltre la formulazione del nuovo comma 5 (Proposta di variante NORMATIVA-21), la stessa non distingue fra i volumi tecnici veri e propri, per i quali si propone l'esclusione dal computo della superficie coperta, ed i **sistemi e strutture di sostegno di condotte** che appaiono non come volumi tecnici in senso stretto in quanto:

- hanno essenzialmente uno sviluppo monodimensionale e non bidimensionale (superficie) o tridimensionale (volume);
- non sono, come i volumi tecnici elencati nello stesso periodo dell'articolo, locali con destinazione tecnica di supporto del ciclo produttivo (centrali, cabine, vani di varia natura impiantistica) oppure elementi (serbatoi) caratterizzati da un evidente sviluppo superficiale e volumetrico;
- non risultano affini ai volumi tecnici elencati nello stesso periodo dell'articolo, anche perché, per la loro specifica natura e indipendentemente dalle norme di sicurezza, non possono essere mai realizzati "totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio".

Pare ragionevole, pertanto, valutare tali strutture in modo differenziato e meno generalizzato, con criteri mirati a valutarne la specificità e che quindi non siano riconducibili al semplice ricorso a meri parametri dimensionali, di superficie o volume, e mantenere invece l'assoggettazione alla deroga alle altezze, prevista per le altre attrezzature impiantistiche, al loro dimostrarsi indispensabili al ciclo produttivo.

Inoltre, ma non ultimo per importanza, la nostra osservazione, è volta altresì a rappresentare, come in tali sottozone, potrebbe ricadere anche l'ipotesi di realizzazione di uno stabilimento industriale (lavorazione e commercializzazione) di gas CO<sub>2</sub>, connesso al relativo progetto di ricerca e di estrazione, nel caso di acquisizione da parte del soggetto proponente del titolo minerario di concessione, a conclusione del procedimento di autorizzazione regionale, che



attualmente interessa la valutazione di impatto ambientale della c.d. fase 2 della ricerca, concernente la realizzazione di n° 2 perforazioni esplorative in località San Paolo.

I sottoscritti Denise Bagnoli e Yuri Furiesi ricordano inoltre che nell'ordine del giorno approvato nel Consiglio Comunale aperto dello scorso 2 Ottobre 2013, all'unanimità, nell'esprimere la propria contrarietà al progetto di ricerca e di estrazione di gas CO<sub>2</sub>, è stata ribadita, la volontà di mantenere inalterati i vigenti strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio comunale, con particolare riferimento all'area d'interesse del progetto. Ricordano inoltre che i candidati eletti, e oggi Sindaci in carica, dei Comuni di Certaldo, Barberino Val D'Elsa e San Gimignano, nel ribadire la validità del progetto del Parco Fluviale ed in particolare le sue funzioni di controllo nei confronti di un'area che presenta alcune criticità ambientali, quali le esondazioni, hanno previsto di collaborare insieme, in una logica sovra comunale, per contribuire ad uno sviluppo equilibrato e sostenibile delle attività agricole -e non-, presenti in aree prossime ai confini dei rispettivi territori comunali, e in tale logica di condivisione rientra la presente osservazione.


Chiedono pertanto che sia valutata:

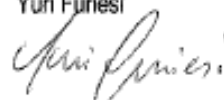
- 1) la revisione, alla luce delle considerazioni sopra espresse, della Proposta di variante NORMATIVA-21, art. 40, comma 5, in particolare con una netta distinzione fra volumi tecnici e non, per i quali si propone l'esclusione dal computo della superficie coperta, mantenendo l'assoggettazione alla deroga alle altezze prevista per le altre attrezzature impiantistiche, al loro dimostrarsi indispensabili al ciclo produttivo;
- 2) la riformulazione del nuovo comma 4 dell'art. 84, (Proposta di variante NORMATIVA 27), in : "All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame sono ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 40, **con esclusione, ove non già insistenti, di quelle cui possono essere ricondotte attività a rischio di incidente rilevante**".

Quanto sopra al fine di disciplinare in maniera più compiuta, nel quadro normativo regionale, in significativa e prossima evoluzione, e in considerazione della scadenza del Regolamento Urbanistico al 31.12.2015, nonché conformemente alle previsioni del P.I.T., lo sviluppo in tali sottozone D5 e il dimensionamento in esse di insediamenti a carattere produttivo, anche impattante, subordinatamente alla salvaguardia e alla valorizzazione della vocazione agro-turistica delle zone agricole confinanti.

Cordiali saluti.

Certaldo, lì 06-09-2014

Denise Bagnoli  


Yuri Furiesi  


## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

### OSSERVAZIONE PUNTO\_1

Si chiede una revisione del comma 5 dell'art. 40, con particolare riferimento ai volumi tecnici, facendo una distinzione fra i volumi tecnici intesi come locali con destinazione tecnica di supporto al ciclo produttivo e *sistemi o strutture di sostegno di condotte* che appaiono non come volumi tecnici in senso stretto.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA viste in particolare le specifiche del Regolamento Regionale 64/R/2013, che annovera l'insieme dell'attrezzature necessarie al ciclo produttivo di un'azienda nella definizione "*contenitori di macchinari e impianti per attività produttive*".

### OSSERVAZIONE PUNTO\_2

Si chiede la riformulazione del comma 4 dell'art. 84 al fine di escludere tra le destinazioni ammesse nelle zone <D5>, quelle cui possono essere ricondotte le attività a *rischio di incidente rilevante*.

ACCOLTA. Tale esclusione è stata inserita al comma 5 dell'art. 84.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
14	CIBECCHINI FABIO

#### CONTENUTO OSSERVAZIONE



Al Sindaco  
Al responsabile del procedimento tecnico  
- CAP. 6-PR  
- URBANISTICA

**Oggetto:** OSSERVAZIONE a "Variante manutentiva" al Regolamento Urbanistico - delibera n.11/CC/2014.

Il sottoscritto Fabio Cibecchini, esaminata la documentazione della "Variante Manutentiva" al Regolamento Urbanistico di Certaldo, intende presentare OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 1/05 sia ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. 30/05 e dell'art. 11 del D.P.R. 327/01.

#### PREMESSO CHE

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione degli argini del fiume Elsa richiesti dal Consorzio di bonifica è prevista la realizzazione di una strada carrabile a fini manutentivi

#### SI PROPONE CHE

la progettazione della strada avvenga con l'obiettivo di integrare ed ampliare i percorsi di viabilità ciclo-pedonale già esistenti, prevedendo l'utilizzo della stessa sia come camminamento pedonale che pista ciclabile.

07 luglio 2014

*Fabio Cibecchini*

#### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

L'osservazione presentata si riferisce esplicitamente ai progetti redatti da Consorzio di Bonifica- Toscana Centrale finalizzati al ringrosso arginale in destra idraulica del fiume Elsa. Analizzata la normativa del Regolamento urbanistico e preso atto che con la proposta di variante n°29, riguardante l'integrazione dell'articolo 100, viene ammessa tra gli altri interventi anche la realizzazione di percorsi ciclopdonali si ritiene non pertinente l'osservazione presentata.

Sarà cura dell'Amministrazione comunale, nella fase di concertazione di interventi da attuare nell'ambito del parco fluviale dell'Elsa, che nel caso che gli stessi prevedano la creazione di *piste per la manutenzione* dei corsi d'acqua, prescrivere ai soggetti attuatori dell'intervento la messa in opera di sbarramenti atti a vietare la fruizione con autoveicoli garantendo tuttavia l'accessibilità delle stesse quale percorrenza ciclabile e pedonale.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

NON PERTINENTE

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
15	CIBECCHINI FABIO

#### CONTENUTO OSSERVAZIONE

VISI: 0.0.1



Al Sindaco  
Al responsabile del procedimento tecnico  
- C.F. GRUPPO  
- URBANISTICA

**Oggetto:** OSSERVAZIONE a "Variante manutentiva" al Regolamento Urbanistico - delibera n.11/CC/2014.

Il sottoscritto Fabio Cibecchini, esaminata la documentazione della "Variante Manutentiva" al Regolamento Urbanistico di Certaldo, intende presentare OSSERVAZIONE sulle modifiche apportate alla destinazione urbanistica della categoria denominata D5 ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 1/05 sia ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. 30/05 e dell'art. 11 del D.P.R. 327/01.

#### PREMESSO CHE

- con la sigla D5 si identificano le attività produttive industriali tipiche degli anni '60 e '70 non integrate con il contesto urbanistico/paesaggistico circostante e isolate rispetto alle aree d'espansione industriale individuate dalle varie Amministrazioni Comunali nel corso degli anni

sarebbe opportuno inquadrare le destinazioni D5 come **aree industriali transitorie** nell'attesa di un'eventuale dismissione futura.

Il proposito è quello di inserire pertanto un'opportuna limitazione alle attività produttive che potrebbero eventualmente sostituirsi a quelle già esistenti in tali zone e, al tempo stesso, quello di favorire un "riassorbimento urbanistico" compatibile con le destinazioni urbanistiche limitrofe, tipicamente agricole.

Un esempio sulle modalità di recupero di aree industriali non integrate con il contesto circostante lo fornisce il Comune di Poggibonsi che, all'art. 37 comma 1 delle norme tecniche per l'attuazione del Regolamento Urbanistico, individua nella categoria D5 le zone destinate alla riconversione ad altre destinazioni delle attività industriali presenti, in quanto le stesse risultano incompatibili con l'ambiente circostante. In tali aree si prevede la sostituzione degli edifici esistenti mediante ristrutturazione urbanistica. Fino alla attuazione degli interventi previsti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria (art.2). Eventualmente, in caso di trasformazione, si potrebbe prevedere una destinazione commerciale o residenziale.

#### SI PROPONE CHE

Nelle zone D5, un eventuale cambio d'attività produttiva debba comunque risultare **assimilabile a quella pre-esistente** e il più possibile compatibile con le destinazioni urbanistiche limitrofe, tipicamente agricole. Qualora non si verificano le pre-condizioni per proseguire la vocazione industriale della particella, la destinazione urbanistica dovrebbe essere trasformata in commerciale o residenziale secondo criteri comunque compatibili con il contesto urbanistico prevalente circostante. L'individuazione del criterio di assimilabilità produttiva potrebbe essere demandato alla Commissione Edilizia o altro organo urbanistico comunale competente.

07 luglio 2014

*Fabio Cibecchini*

#### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con l'osservazione si propone che nelle zone <D5>:

- in presenza di un eventuale cambio d'attività produttiva, vengano consentite destinazioni d'uso assimilabili a quella pre-esistente e il più possibile compatibili con le destinazioni urbanistiche limitrofe, tipicamente agricole.
- Qualora non vi siano i presupposti per continuare l'attività artigianale, la destinazione urbanistica dovrebbe essere trasformata in **commerciale o residenziale** (tramite interventi di ristrutturazione urbanistica) secondo i criteri comunque compatibili con il contesto rurale circostante; il criterio di compatibilità potrebbe essere demandato alla Commissione Edilizia o Urbanistica.

#### OSSERVAZIONE PUNTO\_a)

La presente osservazione viene ACCOLTA per quanto concerne la limitazione delle destinazioni ammesse rispetto a quelle previste all'art. 40, prevedendo al comma 4 un elenco specifico delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone D5

L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

Tuttavia una ulteriore articolazione delle destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti territoriali potrà essere attuata a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio", ed in tal caso l'amministrazione comunale, nell'ambito della redazione del Nuovo Strumento urbanistico, potrà introdurre ulteriori limitazioni al mutamento della destinazione d'uso anche all'interno della stessa categoria funzionale, sempre nel rispetto dei principi dettati dal PIT/PPR.

#### OSSERVAZIONE PUNTO\_b)

Questo punto dell'osservazione NON PUÒ ESSERE ACCOLTO visti in particolare gli obiettivi dettati dal PIT/PPR della Regione Toscana, che al fine di disincentivare la dismissione di attività industriali esistenti, vieta la riconversione degli edifici produttivi in complessi residenziali o commerciali.



Infatti nella Disciplina di Piano (Del. C.R. 24 luglio 2007 n. 72 modificata con l'integrazione paesaggistica di cui alla Del. C.R. 2 luglio 2014 n. 58) il PIT stabilisce:.

**“Articolo 31 - La presenza industriale in Toscana**

*1. La presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano.*

*2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscono strategie e regole volte alla riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale e alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle piattaforme produttive e degli impianti collocati in aree paesaggisticamente sensibili, ove possibile come “aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate” .*

*3. Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, **in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.** Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.*

4. Omissis .....

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
16	CIAMPOLINI FILIPPO

#### CONTENUTO OSSERVAZIONE

—Certaldo-7 luglio 2014

Alla c.a. del Sindaco di Certaldo  
Alla c.a. Presidente del Consiglio  
Piazza Boccaccio n. 13  
50052 Certaldo (FI)  
p.c. ai Capogruppo Consiliari  
*URBANISTICA*

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011887 E 07/07/2014  
Cla: 6.2



**Oggetto: Osservazioni alla variante Regolamento Urbanistico**

In relazione al RU in oggetto, rilevato che l'art. 84, comma 4, dell'allegato n. 12, prevede che :**" All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame quale sono ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 40"**.

preso atto che detto articolo, medesimo allegato, al punto 4 trova cassata le seguente dizione: "Sono escluse dal computo della superficie coperta e vanno in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari;
- coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte.

Ancora sempre nel medesimo articolo ma la punto 5 troviamo la seguente integrazione :**" 5.**

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00; le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

— i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti di riscaldamento - climatizzazione - trattamento e deposito di acque, extracorsa degli ascensori/montacarichi e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte;

6.

— le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia. Vanno in deroga alle altezze, su parere della Commissione Edilizia, le attrezzature

impiantistiche per lavorazioni particolari che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo.

7. Tutto ciò che non rientra nell'elencazione di cui al precedente comma 5 si realizza a decremento della superficie coperta massima consentita (tettoie, chioschi, ecc.); a tal fine determina superficie coperta l'intera superficie del manufatto da realizzare.

Considerato che tra poco meno di un anno il regolamento sarà comunque oggetto di revisione, certi che non vi sia l'urgenza di una variante, quanto meno nei termini sopra descritti, a meno che non si voglia agevolare direttamente e velocemente impianti di produzione del vapore e similari... , considerato che ad oggi nessun soggetto risulta aver chiesto, per le vie ufficiali , "snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte"

Atteso che ci riferiamo al Regolamneto Urbanistico di Certaldo e non a quello di Pomarance, considerato che nella previsione viene addirittura meno il controllo della commissione edilizia, atteso che non è neppure citata la delibera della Provincia di Firenze che contrasta l'estrazione della Co2

Considerate la delibera del Consiglio Comunale di Certaldo dove all'unanimità ci si oppone a detta estrazione, riteniamo assolutamente non condivisibili le integrazioni proposte perché confliggenti con delibere provinciali e comunali, con impegni politici assunti dagli enti sopra detti, non contingenti, considerata l'imminente revisione del regolamento, infine le integrazioni, così come redatte non realizzano il pubblico interesse come rappresentato dalle delibere sopra menzionate.

Dette norme potrebbero essere mantenute solo a condizione che si inserisca una previsione che escluda nelle aree indicate lo sfruttamento di energia geo termica, Co2 o simili.

Filippo Ciampolini

capo gruppo Forza Italia

<b>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</b>
---

Dalla lettura dell'osservazione si desume che la richiesta fosse quella di voler lasciare inalterato il comma 4 dell'art. 40 e rimandare la modifica con l'adeguamento al Regolamento Regionale 64/2013 sull'unificazione dei parametri urbanistici, nella fase di stesura del nuovo regolamento urbanistico.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA. Si è proposto fin d'ora un allineamento della definizione di *volume tecnico* con il Regolamento Regionale 64/R/2013 inserendola nell'art. 14 delle norme del R.U., articolo che riporta le definizioni e parametri validi per il tutto il territorio comunale, pertanto si è provveduto ad eliminare le problematiche che potevano derivare dalla contemporanea cogenza di due distinte regolamentazioni comunali, visto che a seconda del contesto in cui si operava poteva essere prescrittiva la definizione di *Volume tecnico* riportata nel *Regolamento Edilizio* o nel *Regolamento Urbanistico*.

Un volta divenuto cogente il nuovo art. 14, visto quanto dettato dall'art. 1.3 delle N.T.A. del R.U., nei casi di prescrizioni normative analoghe contenute nei diversi strumenti/regolamenti comunali, le norme del RU prevarranno sulle definizioni del Regolamento edilizio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
NON ACCOLTA



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
17	MALAVOLTA UBALDO

# CONTENUTO OSSERVAZIONE

COMUNE DI CERTALDO  
Prot. N. 0011899 E 07/07/2014  
Cla: 6.2



Ill.mo Sig.  
Sindaco del Comune di Certaldo  
Piazza Boccaccio, 13  
50052 Certaldo (FI)

E p.c.

Spett.le  
Comune di Certaldo  
Settore Servizi per il Territorio  
alla c.a. del Dirigente  
Piazza Boccaccio, 13  
50052 Certaldo (FI)

- CARICATO

**Oggetto: OSSERVAZIONI EX ART. 17, L.R.T. N. 1/05 ALLA VARIANTE MANUTENTIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CERTALDO (VARIANTE N. 3/2014), ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 11 DEL 7/4/2014 (PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N. 18 DEL 7/5/2014)**

Il sottoscritto **Sig. Ubaldo Malavolta**, residente in Certaldo, Via delle Città 288,

## Premesso che

il sottoscritto è proprietario di alcuni appezzamenti di terreno e di alcuni immobili siti nel Comune di Certaldo, loc. Avancella, lungo via delle Città.

Trattasi, per quanto qui interessa, dei terreni siti lungo la S.R. 429 e catastalmente censiti al CT del predetto Comune al Foglio 77, partt. 29, 32, 34, 47, 49, 70, 71, destinati prevalentemente a vigneti specializzati D.O.C.G. e IGT, e ove si trovano alcuni immobili rurali nonché l'abitazione del Sig. Malavolta.

I terreni predetti ricadono, in parte, all'interno della U.T.O.E. 8 e, in parte, nella U.T.O.E. 9 del Piano Strutturale di Certaldo e complessivamente fanno parte del Territorio rurale di tale Comune, secondo le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico comunale.

Peraltro, i predetti strumenti urbanistici comunali hanno mantenuto all'interno del territorio rurale alcune storiche presenze produttive non agricole.

Trattasi, in particolare, delle attività produttive non agricole isolate in aree del territorio aperto, non integrate con le zone e gli ambiti industriali, individuate con la sigla "D5" dal R.U., già previste dal previgente PRG comunale e fatte salve dal Piano Strutturale e dal medesimo Regolamento Urbanistico citati.

Più in particolare, nella UTOE 9, vi sono le seguenti aree D5: D5.5; D5.6, D5.7.

Peraltro, tali aree sono prospicienti i sopra descritti terreni del Sig. Malavolta.

## Considerato che

con delibera C.C. n. 11 del 7 aprile 2014, pubblicata sul BURT 18 del 7 maggio 2014, il Comune di Certaldo ha adottato la Variante "manutentiva" n. 3/2014 al Regolamento Urbanistico.

Per quanto qui interessa, sono stati modificati gli artt. 40 e 84 del succitato R.U., recanti, rispettivamente, le disposizioni generali delle zone "D" (edifici e attività industriali, artigianali, di deposito) e la disciplina delle attività produttive non agricole in zone rurali.

Più in particolare, con riferimento all'art. 40 è stata operata un'integrazione delle attività ammissibili in tali zone ed è stata modificata la disciplina dei parametri urbanistici ed edilizi, introducendo un'analitica descrizione delle opere assentibili in tali zone senza l'intervento della Commissione Edilizia comunale e che non vanno a incidere sul computo della superficie coperta.

Quanto poi all'art. 84, per quanto qui interessa, la variante succitata prevede una sostanziale equiparazione delle aree "D5" alle tipiche aree industriali/artigianali - "D".

## Rilevato che

Le nuove previsioni urbanistiche di cui alla Variante manutentiva in oggetto risultano palesemente illogiche e irragionevoli, nonché gravemente pregiudizievoli per gli interessi dello scrivente (su cui *infra*).

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato, il Sig. Ubaldo Malavolta si permette, dunque, di formulare le seguenti

## OSSERVAZIONI

(ex art. 17 della L.R.T. n. 1/2005)

alla Variante manutentiva n. 3/2014 del Regolamento Urbanistico di Certaldo, adottata con delibera del C.C. n. 11 del 7 aprile 2014, pubblicata sul BURT 18 del 7/5/2014

\*\*\* \* \*\*\*

### **1) Sugli artt. 14 e 40 delle N.T.A. Regolamento Urbanistico di Certaldo.**

1.1) Come sopra esposto, la Variante manutentiva n. 3/2014 ha, tra l'altro, modificato la disciplina generale delle aree industriali/artigianali "D", relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi previsti per tali zone.

Come si legge nella relazione allegata alla Variante predetta, "per rendere pienamente funzionale il proprio atto di governo del territorio si rende necessaria la predisposizione di una variante urbanistica "manutentiva" al RU, 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".

E' stata, dunque, proposta "(...) 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”.

In particolare, l'art. 40, per quanto qui interessa, aveva il seguente contenuto:

“Parametri. Di norma i parametri urbanistici sono i seguenti:

Rc max 60% o 50% secondo le indicazioni nelle diverse sottozone.

In tutte le sottozone, escluse le sottozone D0, il rapporto di copertura può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell'edificio.

Altezza massima ml 9,00 o ml. 7,00 secondo le indicazioni nelle diverse sottozone.

Sono escluse dal computo della superficie coperta e vanno in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;

- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;

- impianti di produzione del vapore e similari;

- coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte.

Vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari”.

A seguito dell'adozione della Variante manutentiva in oggetto, il nuovo testo del citato articolo 40, per la parte di interesse, dispone che:

“Parametri Di norma i parametri urbanistici sono i seguenti :

Rc max 60% o 50% secondo le indicazioni nelle diverse sottozone.

In tutte le sottozone, escluse le sottozone D0, il rapporto di copertura può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell'edificio.

Altezza massima ml 9,00 o ml. 7,00 secondo le indicazioni nelle diverse sottozone.

5. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

- gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

- i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti di riscaldamento - climatizzazione - trattamento e deposito di acque, extracorsa degli ascensori/montacarichi e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte;

- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia.

6. Vanno in deroga alle altezze, su parere della Commissione Edilizia, le attrezzature impiantistiche per lavorazioni particolari che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo.

7. Tutto ciò che non rientra nell'elencazione di cui al precedente comma 5 si realizza a decremento della superficie coperta massima consentita (tettoie, chioschi, ecc.); a tal fine determina superficie coperta l'intera superficie del manufatto da realizzare”.

Trattasi, in realtà, di una previsione palesemente illogica e irragionevole. E ciò per le seguenti, molteplici ragioni.

Come detto, al fine di adeguare la normativa locale a quella sovraordinata, il Comune di Certaldo ha deciso di recepire nel proprio strumento di governo del territorio le disposizioni di cui al DPGR n. 64/R dell'11 novembre 2013, recante il “Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”.

L'Amministrazione comunale ha, dunque, inserito nel citato art. 40 delle NTA del R.U. le definizioni di superficie coperta e di volume tecnico di cui al succitato Regolamento regionale. Sono state così indicate espressamente quali opere non costituiscono detta superficie coperta e non incidono, dunque, nel relativo calcolo.

E ciò, come si legge nella relazione predetta, al fine di consentire che la realizzazione di tali opere nelle zone “D” non comporti un decremento della superficie coperta realizzabile.

Si deve, anzitutto, rilevare che le definizioni e le nozioni di superficie coperta e di volume tecnico assumono portata ed effetti generali, e le norme che disciplinano tali parametri urbanistico-edilizi sono applicabili in tutte le aree del territorio comunale, cosicché l'introduzione delle predette definizioni avrebbe dovuto trovare luogo nell'ambito del Titolo II delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, recante appunto le “definizioni e criteri”, e non unicamente all'interno della specifica normativa delle aree industriali/artigianali “D”.

Di talché, la norma da modificare avrebbe dovuto essere, a ben vedere, l'art. 14 delle NTA del R.U. che contiene appunto la disciplina generale del governo del territorio, e non unicamente l'art. 40 delle medesime N.T.A. che contiene la specifica normazione delle zone “D”.

La scelta del Comune di Certaldo di variare unicamente la normativa urbanistica prevista per le aree industriali risulta, dunque sotto tale primo profilo, palesemente illogica e irragionevole nonché destinata a determinare una manifesta disparità di trattamento con le altre aree del medesimo Comune e a generare dubbi ed errori interpretativi in sede di applicazione delle medesime norme tecniche.

\*\*\*

1.2) Sotto ulteriore profilo, la nuova normativa introdotta dalla Variante in oggetto relativa alle opere che sono espressamente escluse dal computo della superficie coperta risulta, altresì, non conforme allo stesso Regolamento Regionale n. 64/R dell'11 novembre 2013, giacché introduce previsioni non contemplate dalla sovraordinata normativa regionale.

In particolare, il citato Regolamento, nell'allegato "A", non indica tra gli interventi edilizi che costituiscono volumi tecnici le seguenti opere: cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte.

Dunque, l'indicazione di tali opere fra quelle che non vanno a incidere sul computo della superficie coperta non discende direttamente da un mero adeguamento della normativa comunale alla normativa regionale, ma è frutto unicamente di una scelta discrezionale dell'Amministrazione comunale.

Ma si tratta di evidentemente di una scelta amministrativa che risulta illogica e irragionevole, e che si pone in contrasto con i principi e le direttive di conservazione del suolo contenute nella stessa normativa locale e sovraordinata.

In particolare, le previsioni di cui alla Variante *de qua* risultano non compatibili con le finalità programmatiche di cui al vigente Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, volte a limitare *quam maxime* l'uso e il consumo del territorio e finalizzate a incentivare il recupero dei suoli. E ciò a *fortiori* ove si consideri che attualmente il settore industriale "presenta aspetti di crisi" (cfr. relazione al P.S.) che non giustificano più tale consumo.

\*\*\*

Ma vi è di più.

Come detto, l'art. 40 delle NTA del R.U., a seguito della modifica introdotta con la Variante in oggetto, prevede espressamente che non costituiscono superficie coperta le "coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte".

In realtà, tale norma, così come formulata in sede di adozione della Variante suddetta, ove approvata, è destinata a divenire illegittima se non addirittura nulla.

E' noto, anzitutto, che tutte le coperture, attese le proprie caratteristiche tecniche, sono idonee a incidere negativamente sul carico urbanistico-edilizio del territorio circostante e sono dunque da considerarsi, a tutti gli effetti, superficie coperta.

Infatti, lo stesso Regolamento approvato con DPGR 64/R dell'11 novembre 2013 (a cui il Comune di Certaldo ha dichiarato di volersi adeguare con la presente Variante manutentiva), all'art. 15, comma 2, prevede che "Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio".

Peraltro, ai sensi dell'art. 13, comma 2 del medesimo Regolamento, "Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

a) logge, portici, balconi, terrazze e verande (...);

c) tettoie pertinenziali".

E, ai sensi del successivo comma 3 del citato art. 13, "Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

(...)

b) porticati, privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune".

E, quanto specificamente ai volumi tecnici, il succitato Allegato "A" del DPGR n. 64/2013 prevede che tali sono unicamente "I manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione di medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza".

Dalla lettura di tali norme, si ricava chiaramente che le coperture non finalizzate al contenimento delle strutture tecnologiche e strumentali alla funzionalità dell'edificio non possono essere considerate alla stregua di volumi tecnici.

Di talché, le coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci di cui al citato art. 40 delle NTA del R.U., non possono essere considerate volumi tecnici, secondo le suddette prescrizioni normative della Regione Toscana.

Né, sotto ulteriore profilo, le opere di cui si discute possono ritenersi opere secondarie, meramente strumentali alla protezione di impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio di riferimento, giacché costituiscono delle opere importanti, necessarie al ciclo produttivo che devono essere computate nel calcolo delle superfici coperte e delle volumetrie.

E, del resto, la giurisprudenza ha precisato che "La tettoia ha autonomia solo civilisticamente pertinenziale, e non individuale e funzionale, entrando a far parte integrante di una costruzione preesistente (TAR Piemonte, sez. I, 7 maggio 2003, n. 649; 15 dicembre 2004, n. 3585), a guisa di opera nuova, la cui realizzazione comporta una trasformazione del territorio e dell'assetto edilizio anteriore (Cons. Stato, sez. V, 13 giugno 2006, n. 3490; TAR Piemonte, sez. I, 30 novembre 2004, n. 3531; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 21 settembre 2002, n. 5491; Salerno, sez. II, 3 maggio 2004, n. 311; Napoli, 2 dicembre 2004, n. 18027; 10 maggio 2005, n. 5765; sez. VII, 12 dicembre 2007, n. 16226; 21 dicembre 2007, n. 16493; 24 gennaio 2008, n. 361; sez. III, 9 settembre 2008, n. 10059; sez. VI, 17 dicembre 2008, n.



21346; sez. II, 29 gennaio 2009, n. 492; sez. VIII, 7 maggio 2009, n. 2438; sez. II, 2 dicembre 2009, n. 8320; TAR Emilia Romagna, Bologna, sez. II, 5 aprile 2006, n. 359; TAR Lombardia, Milano, sez. II, 4 dicembre 2007, n. 6544; TAR Abruzzo, Pescara, 9 febbraio 2008, n. 98; TAR Puglia, Lecce, sez. III, 17 novembre 2008, n. 3323). Essa arreca, infatti, un proprio impatto volumetrico e, se e in quanto priva dei connotati della precarietà, è destinata a soddisfare esigenze non già temporanee e contingenti, ma durevoli nel tempo, con conseguente incremento del godimento dell'immobile cui inerisce e del relativo carico urbanistico (TAR Campania, Napoli, sez. III, 9 ottobre 2007, n. 9134; sez. II, 24 gennaio 2008, n. 402; TAR Lazio, Latina, sez. I, 5 agosto 2009, n. 771) (TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 7/2/2014, n. 883).

E che "Il volume tecnico, infatti, è quello destinato esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere ubicati all'interno di questa, vale a dire impianti connessi alla condotta idrica, termica, ascensore ecc. (T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 03 agosto 2006, n. 1119).

In particolare, per l'identificazione della nozione di volume tecnico assumono valore in materia tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, ossia che il manufatto abbia un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati, da un lato, all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitativa, e dall'altro, ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti: ne deriva che tale nozione può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa; pertanto, al di fuori di tale ambito, il concetto non può essere utilizzato né dall'amministrazione né dal privato al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi, comunque, esistenti nella realtà fisica (T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 febbraio 2006, n. 2451), caratteristiche queste che non si ravvisano nell'intervento in esame.

Nel caso di specie, infatti, le dimensioni del manufatto escludono che possa parlarsi di volumi tecnici e ciò è indirettamente confermato dall'utilizzo del fabbricato quale deposito merci" (così, tra le tante, TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, 5/12/2008, n.1616).

Peraltro, il TAR della Toscana ha ribadito che "Il concetto urbanistico-edilizio di volumi tecnici è ben noto a questo organo giurisdizionale, dovendosi intendere come, tali quelli esclusivamente adibiti alla sistemazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione (cfr Cons. Stato Sez. IV 16 marzo 1998 n. 443 - idem Sez. V 13 maggio 1997 n. 483; Cassazione Penale Sez. III 3 dicembre 1992 - Cons. Stato Sez. V 30 settembre 1992 n. 889).

Senonché la nozione suindicata, così come elaborata dalla giurisprudenza non è applicabile alla fattispecie qui in rilievo contrassegnata da caratteristiche e peculiarità tali da non poter far rientrare il caso della Società E in quelli per i quali può valere la definizione di volume tecnico sopra illustrata.

E valga il vero.

Oggetto della richiesta di edificazione è la realizzazione di una centrale di produzione di energia elettrica per la cui realizzazione è prevista la costruzione di vari manufatti ognuno dei quali deve contenere degli impianti tecnologici, tra loro interfunzionali e tutti indispensabili a far conseguire all'opificio industriale il risultato prefissato

(produzione di energia elettrica a mezzo di combustibili alternativi - "RDF").

Ora, proprio in considerazione della configurazione delle strutture essenziali dell'impianto industriale per cui è causa, appare logico e ragionevole ritenere che l'adibizione di un locale a caldaia assume nell'assetto strutturale dell'opificio stesso un ruolo fondamentale comunque non di secondo piano. In altri termini, nella specie non può parlarsi di uso strumentale o per così dire servente del manufatto in questione rispetto ad altri del plesso industriale, dal momento che il locale caldaia in questione è esso stesso parte rilevante ed integrante dell'opificio.

Il processo produttivo cui poggia l'impianto intero consta, a quanto è dato comprendere di una fase ineliminabile che è quella della termo combustione proprio a mezzo dell'uso della caldaia, sicché appare del tutto illogico se non assurdo parlare, così come sostenuto in ricorso, di una utilizzazione solo strumentale del locale che ospita la caldaia.

D'altra parte il concetto di impianto tecnologico strumentale elaborato dalla giurisprudenza attiene, nella stragrande o quasi totalità dei casi, alla realizzazione di un manufatto destinato a contenere macchinari o comunque strumentazioni o altre utilità rispetto ad un edificio (o edifici) per così dire principale e per lo più adibito ad uso abitativo.

Che se poi anche il fabbricato "maggior" è destinato a finalità produttive, comunque, il vano utilizzato ad ospitare impianti tecnologici vuoi per le dimensioni fisiche del manufatto vuoi per il ruolo secondario se non marginale della strumentazione che esso deve ospitare, ha consistenza di gran lunga minore rispetto all'edificio in relazione al quale si pone in posizione servente.

E si dà il caso che nel progettato intervento il manufatto - caldaia ha le dimensioni di mt. 16,30X mt. 15,90 per una volumetria di 5960 mc, misure quelle testé indicate che di per sé mal si conciliano con una funzione strumentale e minore rispetto al ruolo ricoperto dagli altri edifici.

La cubatura in contestazione, quindi, deve essere computata ai fini della volumetria consentita, di guisa che corretto se non doveroso da parte del Comune si appalesa l'intervento diretto a far conoscere lo "sfondamento" del limite di fabbricabilità consentito dal piano di lottizzazione" (v., per tutte, TAR Toscana, sez. III, 19/3/1999, n. 43).

\*\*\*

1.3) Sotto altro profilo, l'art. 40 citato, come modificato dalla Variante manutentiva in oggetto, ha previsto che ai fini della realizzazione di ogni volume tecnico nelle aree normate da tale articolo, non sia più necessario il previo parere della Commissione Edilizia comunale.

Trattasi di una previsione assai irragionevole.

E infatti, la normativa sovracomunale e la stessa normativa locale sono, da tempo, finalizzate *quam maxime* alla tutela e alla salvaguardia delle risorse ambientali e del paesaggio.

In realtà, laddove il testo dell'art. 40 del R.U. venisse approvato nella formulazione attualmente adottata, verrebbero meno tutte le garanzie previste per la tutela del paesaggio e del territorio relativamente alla realizzazione delle opere *de quibus*, che, in alcuni casi (*rectius*: spesso, in caso di edifici industriali) potrebbero avere un rilevante impatto urbanistico-edilizio sul territorio comunale.

Ne discende che le finalità di tutela, riqualificazione e recupero del territorio di cui al P.S. e allo stesso R.U. (ma anche del P.I.T. regionale e del P.T.C.P. provinciale) verrebbero certamente compromesse da interventi edilizi, spesso assai impattanti per il territorio, che non scontano il controllo della Commissione edilizia.

Né tali principi possono venire meno unicamente in ragione del fatto che la deroga predetta afferisce alle zone "D", atteso che la tutela del paesaggio e la salvaguardia del territorio trova applicazione per tutti gli ambiti comunali.

\*\*\*

## 2) Sull'art. 84 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo.

### 2.1) L'articolo 84 delle NTA del R.U. reca la disciplina delle aree "D5".

Trattasi delle aree ove sono previste attività produttive non agricole in aree isolate del territorio aperto che non sono integrate con le zone e gli ambiti industriali.

In altri termini, le aree "D5" sono delle aree produttive non agricole in piena zona agricola, che corrispondono a storiche attività presenti nelle zone rurali e presentano specifiche caratteristiche urbanistiche non assimilabili alle zone produttive "D".

E la presenza di aree produttive "D5" in zone agricole costituisce una eccezione alla pianificazione urbanistica di tali zone, proprio perché le medesime aree "D5" sono inserite in un contesto urbanistico-ambientale che presenta tipiche caratteristiche agricole, le quali, oltretutto palesemente incompatibili con impianti industriali, non dispongono di opere di urbanizzazione, né di servizi idonei a sopportare la presenza di qualsivoglia attività produttiva.

Cionondimeno, tali aree, che erano già previste dal P.R.G. previgente, come detto, sono state mantenute dal vigente Piano Strutturale nonché dal Regolamento Urbanistico.

Ciò detto, l'art. 84 del R.U., come modificato dalla Variante manutentiva, introduce una vera e propria equiparazione tra le aree "D5" e le ordinarie aree "D".

Il nuovo comma 4 del citato art. 84 dispone, infatti, che "All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame quale sono ammesse tutte le destinazioni previste dall'art. 40" (trattasi dell'articolo recante le disposizioni generali delle zone "D").

In buona sostanza, all'interno delle speciali aree "D5" potranno essere esercitate tutte le attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di servizio e commerciali all'ingrosso e depositi ammesse per le aree industriali.

Trattasi di una previsione palesemente illogica e irragionevole, che discende da una erronea valutazione del reale stato dei luoghi.

Come detto, le aree "D5" non sono delle vere e proprie aree industriali, costituiscono delle aree speciali (*rectius*: delle eccezioni in piena zona agricola) ove è consentito il mantenimento delle attività industriali e artigianali ivi presenti ed è altresì ammesso un parziale ampliamento di tali attività.

Proprio in ragione della tipica natura delle aree *de quibus*, è palesemente illogico e irragionevole prevedere che tali aree possano essere equiparate alle ordinarie aree industriali ed

ivi sia possibile esercitare le medesime attività produttive non agricole.

La *ratio* della individuazione delle aree "D5" è, infatti, quella di consentire unicamente la sopravvivenza delle attività produttive non agricole attualmente presenti nelle zone agricole "E", ma non è quella di ammettere in tali zone l'esercizio di ogni attività produttiva.

E, del resto, da una lettura *secundum legem* delle norme che regolano le aree "D5" si ricava che l'ampliamento previsto per le attività ivi presenti è finalizzato unicamente al proseguimento di tali attività, e non per l'esercizio di nuove attività industriali.

Del resto, basti pensare, che le aree D5 – lo si ribadisce – sono prive di servizi e opere di urbanizzazione necessarie per l'esercizio delle attività industriali.

A ciò aggiungasi che queste ultime attività sono assolutamente incompatibili con le caratteristiche e con la disciplina prevista per il territorio rurale, che costituisce la parte del territorio comunale da preservare e tutelare *quam maxime* da ogni sfruttamento e da ogni consumo del suolo.

\*\*\*

Come detto, lo scrivente è proprietario di terreni agricoli destinati alla coltivazione di prodotti DOP e IGT e tali terreni sono limitrofi alle predette aree D5. E' dunque evidente che le previsioni urbanistiche introdotte con la Variante manutentiva in oggetto risultano pregiudizievoli per lo scrivente medesimo, il quale vedrebbe i propri terreni agricoli compromessi da adiacenti impianti industriali.

Da qui, l'interesse del Sig. Malavolta a formulare le presenti osservazioni, affinché il Comune di Certaldo, in sede di approvazione della Variante manutentiva 3/2014, elimini la norma che equipara le aree "D5" alle zone produttive "D" e introduca specifiche disposizioni che vietino nelle predette aree "D5" l'esercizio di ulteriori attività produttive non agricole oltre a quelle ivi presenti e, fatte salve le attività presenti fino alla loro cessazione, ammettano le medesime destinazioni previste per le aree agricole.

E ciò a *fortiori* ove si consideri che la Variante manutentiva in oggetto, come detto:

a) ha equiparato a tutti gli effetti le aree "D5" alle ordinarie zone industriali "D" sotto il profilo della tipologia delle attività produttive e delle destinazioni ammesse;

b) ha introdotto una sostanziale liberalizzazione con riferimento alla realizzazione dei volumi tecnici;

c) ha eliminato il preventivo controllo della Commissione edilizia per la realizzazione di tali opere.

\*\*\*

In realtà, secondo la giurisprudenza, "la pianificazione urbanistica è caratterizzata da un altissimo grado di discrezionalità, in quanto il Comune è chiamato a compiere le sue scelte in vista del migliore assetto da attribuire al proprio territorio. Questo non significa, però, che tali scelte non debbano pur sempre garantire una imparziale ponderazione degli interessi coinvolti, dovendo l'Amministrazione valutare attentamente se l'astratto miglioramento della situazione urbanistica non contrasti invece con rilevanti sacrifici di interessi anche privati.

È proprio la contestuale ponderazione degli interessi in gioco, derivante dalla considerazione totale del territorio in sede di previsioni urbanistiche, che garantisce l'imparzialità delle scelte pianificatorie" (così, per tutte, TAR Lombardia, Brescia, 4 settembre 2001, n. 767).

Ma il Comune di Certaldo, nella specie, si è posto in palese contrasto con il principio affermato dalla giurisprudenza succitata.

Un principio che si riconduce al generale principio di "proporzionalità", il quale, "investe lo stesso fondamento dei provvedimenti limitativi delle sfere giuridiche del cittadino (in specie quelle di ordine fondamentale) e non solo la graduazione della sanzione, assume nell'ordinamento interno lo stesso significato che ha nell'ordinamento comunitario. Come è oggi confermato dalla clausola di formale recezione ex art. 1, comma 1, L. 241/90 come novellato dalla L. 15/05. Equivalenza particolarmente pregnante nel sistema antitrust, articolato su un livello a due piani, nazionale e comunitario, il cui rapporto è retto dal principio di sussidiarietà.

Esso, dunque, si articola in tre distinti profili:

a) idoneità -> rapporto tra il mezzo adoperato e l'obiettivo perseguito. In virtù di tale parametro l'esercizio del potere è legittimo solo se la soluzione adottata consenta di raggiungere l'obiettivo;

b) necessarietà -> assenza di qualsiasi altro mezzo idoneo ma tale da incidere in misura minore sulla sfera del singolo. In virtù di tale parametro la scelta tra tutti i mezzi astrattamente idonei deve cadere su quella che comporti il minor sacrificio;

c) adeguatezza -> tollerabilità della restrizione che comporta per il privato. In virtù di tale parametro l'esercizio del potere, pur idoneo e necessario, è legittimo solo se rispecchia una ponderazione armonizzata e bilanciata degli interessi, in caso contrario la scelta va rimessa in discussione" (cfr., tra le tante, per tutte, Cons. Stato, Sez. VI, n. 1736/07).

Del resto, non vi è dubbio che, nella specie, i predetti parametri di idoneità, necessità ed adeguatezza siano stati del tutto disattesi, giacché è sin troppo evidente che la scelta pianificatoria compiuta dal Comune di Certaldo abbia omesso completamente il benché minimo esame degli interessi privati dello scrivente e abbia previsto uno sviluppo delle aree produttive non agricole in zona del territorio aperto senza tenere conto minimamente della specifica natura dei luoghi e senza prevedere il ricompattamento con il tessuto agricolo circostante (su cui *infra*).

Né, per tali ragioni, risulta rispettato il fondamentale principio di ragionevolezza che deve caratterizzare tutta l'attività della P.A.

Secondo la giurisprudenza, infatti, "Il principio di buon andamento della p.a. di cui all'art. 97 cost. assume nel procedimento amministrativo un ruolo fondamentale e innovativo poiché offre una maggiore tutelabilità degli interessi del privato, in quanto in applicazione dello stesso il mezzo utilizzato dalla p.a. deve al contempo essere idoneo ed efficace allo scopo perseguito; lo stesso è già presente nel nostro ordinamento come una delle manifestazioni del principio di ragionevolezza, nel quale confluiscono i principi di uguaglianza, di imparzialità e buon andamento, sicché, in tale prospettiva, il principio di proporzionalità, richiamando una valutazione che incide sulla misura dell'esercizio del potere, impone alla p.a. di valutare attentamente le esigenze dei soggetti titolari di interessi coinvolti nell'azione amministrativa, al fine di trovare la soluzione che comporti il minor sacrificio per gli interessi stessi" (così, per

tutte, da ultimo, TAR Lombardia, Milano, sez. IV, 5 giugno 2013, n. 1448).

E ciò, lo si ribadisce, è avvenuto a scapito di interessi privati certamente meritevoli di tutela perché afferenti a beni primari tutelati *quam maxime* dall'ordinamento giuridico, quali la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e l'interesse alla conservazione del suolo e del paesaggio.

E tali principi valgono a *fortiori* ove si consideri che, secondo il diritto vivente operante in materia all'attualità, è ormai superata la tradizionale impostazione "secondo cui le osservazioni presentate durante la formazione degli strumenti pianificatori costituiscono meri rapporti collaborativi funzionali all'individuazione delle scelte più confacenti all'interesse pubblico generale (fra le altre, sent. n. 3972/07).

Tale in autentica visione del ruolo delle osservazioni, difatti, non risultava più aderente ad un progetto assetto dei rapporti fra privati e pubblica Amministrazione, assetto improntato a principi di trasparenza e di leale collaborazione rispetto al quale, secondo in giudizio del Collegio, deve riconoscersi alle osservazioni (o meglio, opposizioni) non soltanto il già descritto ruolo, per così dire, pubblicistico, ma, in coerenza alle motivazioni per cui le stesse vengono effettivamente presentate, anche quello di strumento rivolto alla tutela degli interessi di tipo privatistico legittimamente riferibili ai soggetti destinatari delle previsioni di Piano.

In questa prospettiva, dunque, secondo la quale l'Amministrazione deve ricercare, ovviamente nei limiti della ragionevolezza, un'adeguata composizione dei diversi interessi coinvolti, diviene viepiù necessario che la stessa, a fronte di rilievi puntuali e dotati di sufficiente concretezza da parte dei privati incisi, non si limiti a richiamare, genericamente, una loro presunta incompatibilità con le scelte generali poste a base del piano, ma, invece, indichi specificamente i ragioni per le cui osservazioni non possono essere accolte" (TAR Puglia, sez. I, 3 aprile 2008 n. 972).

Del resto, la giurisprudenza ha precisato che "La presentazione di un'osservazione da parte dei privati interessati da una previsione dello strumento urbanistico adottato incrementa l'onere di motivazione, e la discrezionalità ordinariamente riconosciuta ai Comuni nella formulazione delle scelte urbanistiche non è una spiegazione sufficiente per superare le obiezioni o le richieste puntuali formulate con riguardo a un edificio o a un'area particolare" (T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 04/10/2010, n. 3724) e che "Considerato il principio di leale e trasparente rapporto amministrazione-cittadino nella definizione delle scelte urbanistiche, la sufficienza di una motivazione, pur succinta, allegata per giustificare il rigetto delle osservazioni mosse dai privati al piano, presuppone che la reazione stessa sia congrua rispetto al contenuto concreto dell'osservazione e che si dimostri che si è tenuto presente l'apporto critico e collaborativo dei privati, in comparazione con gli interessi pubblici coinvolti" (T.A.R. Marche Ancona, sez. I, 07/06/2010, n. 1208).

\*\*\*

2.2) I principi che precedono risultano, altresì, conformi alle previsioni di cui al PTCP della Provincia di Firenze, secondo cui "nuovi impegni di suolo a fini insediativi devono essere consentiti nel territorio aperto esclusivamente qualora non sussistano alternative alla riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti, occorrono dunque regole che stabiliscano le ubicazioni più razionali e più convenienti e, dal punto di vista della tutela ambientale, le collocazioni più protette e meno lesive degli aspetti paesistici e della naturale vocazione agricola locale.



Si hanno molti esempi, modelli negativi da non imitare, (...) di stabilimenti industriali inquinanti, rumorosi e di grandi dimensioni nel cuore di paesaggi rurali. Occorre in primo luogo che nell'ambito territoriale di ogni Comune si prevedano le eventuali zone di espansione, favorendo di massima il completamento di aree già edificate e che siano definiti ambiti territoriali riservati all'agricoltura e alle attività connesse.

(...) Nelle scelte localizzative dei nuovi insediamenti si deve tener conto dei tipi di suolo, delle condizioni geologiche, della disponibilità di acqua, dell'esposizione ai venti per limitare la diffusione degli inquinamenti dell'aria, della produzione di rifiuti (solidi, liquidi e gassosi), della rete delle infrastrutture esistenti. Gli strumenti urbanistici dovranno garantire il rispetto della qualità ambientale. Dovranno essere altresì assicurati tutti gli interventi idonei a contenere l'impermeabilizzazione del suolo, i consumi idrici ed energetici.

Da una scelta di pura convenienza economica possono derivare soluzioni dannose per le attività produttive agricole, per l'ambiente e il paesaggio, con conseguenze indotte negative, per cui il risultato finale può divenire, in una visione globale e a più lungo termine, improduttivo ed antieconomico. Risulta perciò necessaria una valutazione preventiva degli impatti ambientali, sociali ed economici sul luogo e sull'area circostante, tenendo conto delle volumetrie e dell'occupazione di suolo in superficie.

Occorre poi tenere presenti, insieme alle prescrizioni del PTC, alcuni fatti e elementi base:

- considerare e valutare il reale interesse e l'effettiva necessità per il pubblico e per il privato delle nuove installazioni;
- considerare i rapporti con i servizi e le attrezzature esistenti;
- esaminare possibili e più valide alternative, nel quadro di uno sviluppo sostenibile del territorio, ossia di uno sviluppo, che pur venendo incontro alle esigenze economico-sociali della popolazione, non danneggi il delicato equilibrio degli ecosistemi;
- valutare ogni singola installazione nei suoi possibili impatti ambientali e paesaggistici;
- promuovere uno sviluppo integrato del territorio, sulla base di progetti di insieme e non di singole opere, avendo cura di attuare politiche non avulse dal riferimento al territorio e alle sue specialità e potenzialità.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico, le scelte dovranno orientarsi verso posizioni protette al massimo dalle visuali panoramiche e verso soluzioni architettoniche che rispondano a requisiti di rispondenza al carattere ambientale dominante. Con ciò non si esclude in linea di massima la possibilità di inserimento nel paesaggio di opere nuove se di provato valore estetico ed artistico

Le costruzioni commerciali, industriali, residenziali devono compromettere il meno possibile la percezione visiva del paesaggio e richiedono un controllo, oltre che degli stili, dei volumi e delle altezze compatibili.

(...) I nuovi insediamenti dovranno, altresì, essere progettati secondo criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale, prevedendo per ciò che riguarda il ciclo delle acque piovane e il trattamento reflui, ovunque possibile, con tecniche di fitodepurazione,

che consentano riutilizzi di tipo non potabile o restituzione ai corpi recettori di acque di ottima qualità. Essi dovranno inoltre rispettare canoni di efficienza energetica, con particolare riguardo all'uso dell'energia solare.

Ogni progetto deve essere accompagnato dalla previsione di misure di protezione paesistica (quali filari di alberi o siepi di altezza adeguata). Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dai crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade, ecc.

(...) Nel delimitare le eventuali zone di espansione, gli strumenti urbanistici dei Comuni favoriscono, di norma, il completamento di aree già edificate e definiscono ambiti territoriali riservati all'agricoltura e alle attività connesse in modo che le nuove edificazioni di carattere non agricolo sottraggano il minore spazio possibile all'agricoltura.

Nelle scelte localizzative dei nuovi insediamenti gli strumenti urbanistici privilegiano le aree limitrofe all'edificato esistente. Tengono conto dei tipi di suolo, delle condizioni geologiche, della disponibilità di acqua, della produzione di rifiuti (solidi, liquidi e gassosi), della rete delle infrastrutture esistenti, nonché delle volumetrie e dell'occupazione di suolo in superficie. Gli strumenti urbanistici dovranno garantire il rispetto della qualità ambientale. Dovranno essere altresì assicurati tutti gli interventi idonei a contenere l'impermeabilizzazione del suolo, i consumi idrici ed energetici" (PTCT Firenze – Statuto del Territorio e Strategie di politica Territoriale, art. 2.1.5 "Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti").

Nel caso di specie, è di palmare evidenza che tutti i principi che predono siano stati completamente disattesi, atteso che dal combinato disposto degli artt. 84 e 40 delle NTA del R.U., come modificati dalla variante manutentiva 3/2014, nel territorio aperto del Comune di Certaldo, in piena area agricola, saranno sostanzialmente ammesse nuove attività produttive non agricole, senza prevedere adeguati servizi, infrastrutture, opere di urbanizzazione, sistemi di mitigazione (v. *infra*) e protezione paesaggistica e riducendo i controlli della Commissione edilizia.

\*\*\*

2.3) Ma l'irragionevolezza e la palese illogicità della scelta pianificatoria compiuta dal Comune di Certaldo assume rilievo sotto un ulteriore profilo.

E infatti, l'art. 84 delle NTA del R.U. equipara le aree "D5" alle aree industriali unicamente ai fini degli interventi ammissibili, mentre nessuna prescrizione specifica è stata introdotta con riferimento agli interventi di riqualificazione dell'area medesima e alla salvaguardia e integrazione con le aree agricole adiacenti, specificamente previsti per altre sottozone "D".

Sotto tale profilo, è dunque evidente che l'attuale tenore del citato art. 84 del R.U. è in palese contrasto con le finalità di tutela delle aree rurali circostanti di cui ai piani e agli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati, atteso che - lo si ribadisce - l'Amministrazione comunale ha introdotto una sostanziale liberalizzazione alle attività produttivo-industriali nelle aree "D5", le quali, in realtà, non sono predisposte per l'esercizio di tali attività, ma sono aree del territorio aperto nelle quali, con riferimento alle attività non agricole, è consentito unicamente il mantenimento delle attività ivi esistenti.

E se la variante adottata verrà approvata, avremo sostanzialmente la nascita di



insediamenti industriali in aperta campagna, insediamenti produttivi isolati e carenti dei necessari servizi, senza opere di urbanizzazione e infrastrutture necessarie. Ma ciò, i vigenti piani e strumenti urbanistici non lo consentono.

\*\*\*

2.4) La scelta pianificatoria del Comune di Certaldo, di cui alla Variante manutentiva in oggetto risulta, altresì, contraria ai principi perequativi vigenti in *subiecta* materia, principi oggi canonizzati dall'art. 60, L.R.T. n. 1/2005, giacché si consentirebbe un irragionevole, maggiore sfruttamento del suolo unicamente in alcune aree rurali (le D5 sono sostanzialmente alcuni insediamenti produttivi non agricoli nel territorio aperto) scaricando sulle limitrofe aree agricole (ove si trovano i terreni dello scrivente) il peso di tale sfruttamento.

La giurisprudenza ha, del resto, precisato che *“La tecnica di pianificazione ispirata al principio della perequazione urbanistica si estrinseca nella formazione di comparti entro cui i proprietari sono trattati tutti in modo identico e ha l'obiettivo di realizzare l'equa distribuzione dei diritti edificatori, prevedendo che le proprietà inserite in un determinato ambito di intervento vengano investite contemporaneamente del beneficio dell'edificabilità e del peso di contribuire all'elevazione della qualità urbana generale (cfr. T.A.R. Lombardia, Brescia, 20 ottobre 2005, n. 1043; Tar Campania, Salerno, Sez. I, 7 agosto 2003, n. 844; Tar Campania, Salerno, Sez. I, 5 luglio 2002, n. 670; Tar Emilia Romagna, Bologna, Sez. I, 19 dicembre 2001, n. 1286; Tar Emilia Romagna, Bologna, Sez. I, 14 gennaio 1999, n. 22). L'equa distribuzione dei diritti edificatori conserva una valenza di carattere eminentemente urbanistico e ha l'obiettivo di evitare che il beneficio collettivo derivante dalla pianificazione venga sopportato solamente da alcuni dei proprietari degli immobili, mentre altri, in analoga condizione di fatto e di diritto al momento di approvazione dello strumento urbanistico generale, beneficino, direttamente e indirettamente, solo di consistenti utilità economiche: i benefici economici derivanti dalla pianificazione sono, a loro volta, dipendenti dalla consistenza e dall'estensione delle aree dei singoli proprietari. È pertanto conforme agli obiettivi ed alla tecnica della perequazione urbanistica, nonché ai principi costituzionali in materia di tutela della proprietà privata che, in applicazione del principio della perequazione, i benefici e gli oneri derivanti dalla pianificazione vengano distribuiti in modo proporzionale alla consistenza ed all'estensione delle singole proprietà; peraltro, l'individuazione delle singole porzioni oggetto di cessione è stata determinata in base alle esigenze localizzative connesse all'intervento progettato. La perequazione costituisce, quindi, un superamento della intrinseca discriminatorietà del cd. “zoning” derivante dalla tradizionale pianificazione urbanistica”* (TAR Piemonte, se. I, 16 gennaio 2009, n. 120); ed ancora, *“La cd. perequazione urbanistica, che consente di articolare diversamente, rispetto agli schemi ordinari e tradizionalmente utilizzati, la disciplina del territorio. L'impiego di tale tecnica consente infatti di addivenire al conseguimento degli obiettivi di pubblico interesse senza un'eccessiva penalizzazione degli interessi privati, coinvolgendo i proprietari dei terreni in precisi obiettivi di sviluppo, evitando il ricorso alla imposizione dei vincoli preordinati alla futura espropriazione, generatrice di contenziosi, senza implicare oneri per la finanza pubblica. Richiamati i principi generali e le finalità proprie della perequazione urbanistica (“è un procedimento che prevede di comprendere all'interno di un unico perimetro, sia le aree destinate ad interventi privati che quelle destinate ai rispondenti servizi. Entro tale perimetro a tutte le aree è assegnato lo stesso (contenuto) indice di edificabilità e tale indice edificatorio è equamente ripartito fra i proprietari dei suoli destinati ad usi economicamente vantaggiosi e fra quelli i cui suoli sono destinati ad ospitare attrezzature pubbliche o infrastrutture”, così testualmente la relazione al punto 8.4), è stata quindi operata una sostanziale omogeneizzazione fra i terreni compresi nelle varie zone così qualificate, consentendo il raggiungimento dello scopo principale di tale tecnica pianificatoria ossia l'equa distribuzione fra i diversi proprietari degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla organizzazione del territorio secondo le diverse destinazioni. Proprio*

*la situazione che ha contraddistinto l'ambito entro il quale è inserita la proprietà della ricorrente è idonea a giustificare l'impiego di tale tecnica innovativa rispetto agli schemi tradizionali della zonizzazione.*

*La scelta perequativa consente di avvalersi della collaborazione diretta dei privati proprietari delle aree interessate, attribuendo anche a terreni in precedenza privi di capacità edificatoria e quindi di minor valore economico, un indice di edificabilità utile e soprattutto remunerativo in sede di cessione della aree al Comune ovvero in sede di realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico, da destinare all'uso della comunità. Come parimenti sottolineato nella relazione illustrativa: “Il procedimento perequativo è penetrante ed ha rivelato una grande capacità trasmettere alla popolazione ed agli stessi proprietari investiti dai progetti, il fondamentale contenuto di equità e, al tempo stesso, di convenienza sia per i privati che per l'Amministrazione comunale”* (TAR Veneto, sez. I, 19 maggio 2009, n. 1504).

\*\*\*

3) Sugli effetti della Variante manutentiva n. 3/2014 del R.U. di Certaldo con riferimento al progetto minerario chiamato “San Paolo”, presentato dalla Lifenergy srl.

Come è noto, l'area sud del territorio aperto del Comune di Certaldo è interessata da un progetto di ricerca mineraria di anidride carbonica, finalizzata alla sua estrazione e commercializzazione, presentato dalla Lifenergy srl.

In particolare, l'area interessata da tale progetto minerario ricade in zona Avanello/San Paolo, al cui interno, come detto, sono previste le aree D5.5, D5.6 e D5.7.

E' dunque evidente che la scelta pianificatoria compiuta dal Comune di Certaldo con la variante manutentiva in oggetto, la quale – lo si ribadisce – permette di esercitare nelle aree D5 tutte le attività industriali previste per le zone D, consentirebbe chiaramente (previa, se del caso, anche espropriazione) la possibilità di installare impianti minerario/industriali di lavorazione, trattamento e stoccaggio di risorse minerarie nelle medesime aree “D5”.

Trattasi di una scelta pianificatoria non solo palesemente irragionevole e gravemente pregiudizievole per gli interessi dello scrivente (che si riserva ogni iniziativa a tutela dei propri diritti e interessi legittimi) che consentirebbe, di fatto, a una specifica attività produttiva, altamente impattante per l'ambiente di insediarsi in una zona fin'ora incompatibile con attività minerarie, ma anche contraria ai vigenti strumenti urbanistici e al pubblico interesse nonché palesemente contraddittoria con le precedenti scelte compiute dallo stesso Consiglio Comunale di Certaldo.

In realtà, il PTCP della provincia di Firenze, relativamente al Territorio aperto, dispone che *“Considerazioni a parte richiede l'uso delle risorse estrattive, che deve rapportarsi alla tutela e alla valorizzazione delle risorse essenziali del territorio (si veda PRAER ...). L'utilizzo equilibrato e sostenibile delle risorse territoriali presuppone criteri di progettazione dell'attività estrattiva che tengano conto dell'impatto sull'ambiente e sul paesaggio, privilegiando in ogni caso soluzioni tese a un corretto inserimento anche tramite modalità di escavazione e risistemazione ambientale”.*

Più in particolare, il Piano Strutturale del Comune di Certaldo prevede che *“Il RU dovrà fissare i criteri di ammissibilità riferiti ai seguenti tipi di intervento: - attività estrattive (...)”.*

Ebbene, nel caso di specie, l'attività mineraria (ivi compresa l'attività connessa di

lavorazione, trattamento, raffinazione e stoccaggio della risorsa) è palesemente incompatibile con zona in questione, la quale presenta una vocazione tipicamente agricola.

Si tratta, in particolare, di una zona che presenta forti legami con il territorio e che non può essere modificata nei suoi tratti fondamentali; e a tal fine, gli stessi strumenti urbanistici locali (P.S. e R.U.) recano una disciplina con riferimento a tale area fortemente restrittiva e conservativa, che non ammette l'esercizio di attività mineraria, ed è finalizzata a tutelare e conservare *tout court* le zone rurali.

In particolare, nella zona in questione sono ammesse unicamente le attività finalizzate a preservare e mantenere la sua natura rurale, che non può essere trasformata se non entro i limiti indispensabili all'esercizio di attività agricole e attività a queste connesse (cfr. P.S.).

E l'incompatibilità dell'attività mineraria nella zona predetta è ribadita, nel dettaglio, dalle disposizioni del R.U. di Certaldo.

Come si ricava dall'esame delle norme ivi contenute, la salvaguardia della destinazione agricola dei suoli e la conservazione della relativa vocazione naturalistica impone che non possano essere assentite in area agricola attività e opere che non presentino un minimo margine di contiguità o affinità con la vocazione del suolo, onde evitare di snaturare e stravolgerne del tutto le connotazioni preservate attraverso la strumentazione urbanistica.

In altri termini, è evidente che l'attività mineraria sia incompatibile con la tipica destinazione urbanistica della zona in questione e sia dunque inammissibile nell'area *de qua*.

Per tali ragioni, le norme di cui all'art. 84 della Variante manutentiva, risultano, dunque, in contrasto con tutta la disciplina urbanistica di cui al P.S. e allo stesso R.U, poiché contravvenendo a tutti i principi di salvaguardia del territorio rurale del Comune di Certaldo, consentono l'esercizio di attività minerarie nelle aree "D5", e dunque, all'interno del territorio rurale.

A ciò aggiungasi che la scelta dell'Amministrazione comunale di modificare l'art. 84 cit., inserendo il comma 4 nei termini di cui alla variante manutentiva in oggetto, risulta altresì contraria alla delibera dello stesso C.C. n. n. 58 del 2/10/2013, con cui il Comune di Certaldo, preso atto del progetto minerario "San Paolo", si è impegnato a non mutare gli strumenti urbanistici che potrebbero permettere l'esercizio delle attività minerarie nel medesimo Comune.

Il risultato pratico della variante in oggetto è, invece, l'esatto contrario.

Da qui l'irragionevolezza e la palese contrarietà della decisione amministrativa.

\*\*\* \* \*\*\*

Alla luce delle considerazioni che precedono, il sottoscritto

**CHIEDE**

che vengano accolte le presenti osservazioni e, per gli effetti, in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico di Certaldo, venga:

1) modificato l'art. 14 del delle NTA del R.U. e, conseguentemente, vengano introdotte le definizioni di superficie coperta e di volume tecnico identiche a quelle di cui all'allegato "A" del Regolamento Regionale DPGR 64/R dell'11 novembre 2013 ovvero più restrittive;

2) modificato l'art. 40 delle NTA del R.U. e, conseguentemente, venga previsto l'obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia comunale anche per la realizzazione di tutti volumi tecnici e venga eliminato il comma 5 del medesimo art. 40;

3) modificato l'art. 84 delle NTA del R.U. e, conseguentemente:

3.1) venga eliminato il comma 4;

3.2) venga inserita una norma che vieti la realizzazione in tutte le aree "D5" di nuove attività *latu sensu* produttive non agricole (ivi comprese le attività minerarie, sia di ricerca, sia di estrazione, sia attività connesse; qualsiasi impianto e/o altra installazione per il trattamento dei rifiuti di qualsivoglia natura e/o dimensione e/o per la produzione di energia derivante da biogas e/o da biometano di qualsiasi dimensione e potenza);

3.3) venga inserita una norma che preveda che per le aree "D5", fatte salve le attività attualmente presenti fino alla loro cessazione, siano ammesse le medesime destinazioni previste per le aree agricole.

Con osservanza.

Sig. Ubaldo Malavolta



## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

### OSSERVAZIONE PUNTO\_1

Si chiede che venga modificato l'art. 14 della n.t.a. del RU e che vengano introdotte le definizioni di superficie coperta e di volume tecnico identiche a quelle di cui all'Allegato A del regolamento regionale 64/R/2013 ovvero più restrittive.

PARZIALMENTE ACCOLTA. La **definizione** di volume tecnico è stata inserita all'interno dell'articolo 14 ricalcando quanto riportato nel Regolamento Regionale 64/R/2013.

Mentre per quanto riguarda la superficie coperta, c'è da precisare che, a differenza del volume tecnico, quanto riportato nel regolamento regionale, non è una definizione ma un vero e proprio **parametro** e una sua modifica in questa fase avrebbe, di riflesso, interessato gran parte dell'articolato della normativa del RU che non è oggetto della presente variante.

L'adeguamento ai **parametri** urbanistici ed edilizi dettati dal Regolamento Regionale 64/R/2013 verrà fatta al momento della formazione del nuovo regolamento urbanistico.

### OSSERVAZIONE PUNTO\_2

Si chiede che venga modificato l'art. 40 della n.t.a. del RU in modo che venga mantenuto l'obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia comunale anche per la realizzazione di tutti i volumi tecnici e venga eliminato il comma 5 del medesimo art. 40.

PARZIALMENTE ACCOLTA. Nell'articolo 40 delle NTA il ricorso alla Commissione Edilizia è richiesto in caso di deroga delle altezze per impianti particolari ed è rimasto invariato rispetto alla norma approvata.

Nell'articolo 84 invece, visto il contesto in cui le attività si trovano, è stato introdotto l'obbligo del parere della Commissione Edilizia tutte le volte che ci sia la necessità di realizzare un nuovo volume tecnico.

### OSSERVAZIONE PUNTO\_3

La presente osservazione si riferisce alle modifiche introdotte all'articolo 84 delle n.t.a. del R.U., e si articola in tre distinti alinea

**PUNTO\_3.1** – si propone di eliminare il comma 4, al fine di non consentire qualsiasi tipo di attività nelle zone <D5>, trattandosi di aree produttive in zona agricola, quindi eccezioni alla pianificazione urbanistica, che sono incompatibili con le caratteristiche e con la disciplina del territorio rurale. La ratio della individuazione delle aree <D5> è infatti quella di consentire unicamente la sopravvivenza delle attività produttive non agricole attualmente presenti, anche in considerazione del fatto che tali aree sono spesso prive di servizi e opere di urbanizzazioni necessarie per l'esercizio delle attività industriali

**PUNTO\_3.2** – Venga inserita una norma che vieti la realizzazione in tutte le <D5> di nuove attività produttive non agricole, ivi comprese *le attività minerarie, sia di ricerca , sia di estrazione, sia attività connesse; qualsiasi impianto e/o altra installazione per il trattamento dei rifiuti di qualsivoglia natura e/o dimensione e/o per la produzione di energia derivante da biogas e/o da biometano di qualsiasi dimensione e potenza;*

**PUNTO\_3.3** – Venga inserita una norma che preveda che per le aree <D5>, fatte salve le attività attualmente presenti fino alla loro cessazione, siano ammesse le medesime destinazioni previste per le aree agricole.

PARZIALMENTE ACCOLTA. L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

Per quanto riguarda il divieto di realizzare attività minerarie e simili, l'Amministrazione si è attivata nella redazione di una puntuale verifica di assoggettabilità a VAS come disciplinato dalla L.r. 10/2010 al fine di procedere ad una variante specifica per detta problematica.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
18	UFFICIO URBANISTICA

# CONTENUTO OSSERVAZIONE



## COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

\*\*\*\*\*

Settore servizi per il territorio

Certaldo, 07/07/2014

PROTOCOLLO 11910

TITOLO VI CLASSE I

COMUNE DI CERTALDO

Prot. N. 0011917 E 07/07/2014  
Cia: 6.2



Al sig. Sindaco del Comune di Certaldo  
Sua sede

Al Settore servizi per il territorio del  
Comune di Certaldo  
Sua sede

**Oggetto: L.R. 3 gennaio 2005 n°1, articolo 55, e s.m.i., – Variante n°3/2014  
Proposta di variante manutentiva al Regolamento Urbanistico  
Presentazione osservazioni**

Analizzata la documentazione allegata alla proposta di "Variante manutentiva al Regolamento Urbanistico Comunale - Variante n°3/2014 - adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 07/04/2014;

vista in particolare la proposta di variante n°27 relativa alle integrazioni previste per l'articolo 84 della disciplina del R. U. che si riferisce agli ambiti classificati <D5> *Attività produttive non agricole in zona E*;

preso atto che la norma si riferisce esclusivamente a n°7 attività produttive di fatto isolate in vasti ambiti a destinazione rurale.

Con la presente osservazione al fine di:

1. fornire maggior chiarezza nell'ambito applicativo della norma prima citata sia in tema di destinazioni d'uso ammissibili che in relazione alle

caratteristiche dei volumi tecnici realizzabili in detti ambiti (che per un combinato disposto di carattere normativo risultano essere quelli citati nell'articolo 3.1.2 del vigente Regolamento Edilizio);

2. consentire lo svolgimento delle attività in dette sottozone in coerenza con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche che i diversi ambiti rurali del territorio comunale;

siamo ad osservare quanto segue:

### Punto 1

modifica del comma 4° dell'articolo 84 della disciplina del R.U. provvedendo ad eliminare il rimando all'articolo 40 delle norme, in tema di "destinazioni d'uso", ed inserimento all'interno dello stesso di una specifica articolazione delle destinazioni d'uso ammissibili;

### Punto 2

inserimento di un nuovo comma mediante il quale vengano esplicitate le caratteristiche di volumi e apparecchiature tecnologiche annoverabili nella categoria dei "volumi tecnici", data la caratteristica del contesto rurale che circonda gli ambiti produttivi classificati <D5>, anche sotto il profilo del sistema delle visuali ambientali.

Si propone inoltre che, al fine di valutare la congruità delle attrezzature previste in relazione all'attività svolta nei contenitori edilizi, ed al fine di garantire il corretto inserimento nel contesto paesaggistico delle stesse, l'Amministrazione comunale si avvalga di uno specifico parere rilasciato da parte delle competenti Commissione Edilizia Comunale.

SETTORE URBANISTICA E PROGETTAZIONE

Arch. Carlo Vanni

Geom. Mariarosaria Cantini

Geom. Yuri Lippi





<b>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</b>
---

**OSSERVAZIONE PUNTO\_1**

Con la presente osservazione, riferita alle modifiche introdotte all'articolo 84 delle n.t.a. del R.U., si chiede di modificare il comma 4 eliminando il rimando all'articolo 40 delle norme, in tema di “destinazioni d'uso”, ed inserimento all'interno dello stesso di una specifica articolazione delle destinazioni d'uso ammissibili.

ACCOLTA. L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

**OSSERVAZIONE PUNTO\_2**

Anche con il secondo punto dell'osservazione si propone l'integrazione dell'art. 84 delle n.t.a. del R.U., ed i particolare si richiede l'inserimento di un nuovo comma mediante il quale vengano esplicitate le caratteristiche di volumi e apparecchiature tecnologiche annoverabili nella categoria dei “volumi tecnici”, data la delicatezza del contesto rurale che circonda gli ambiti produttivi classificati <D5>, anche sotto il profilo del sistema delle visuali ambientali.

Si propone inoltre che, al fine di valutare la congruità delle attrezzature previste in relazione all'attività svolta nei contenitori edilizi, ed al fine di garantire il corretto inserimento nel contesto paesaggistico delle stesse, l'Amministrazione comunale si avvalga di uno specifico parere rilasciato da parte delle competenti Commissione Edilizia Comunale.

ACCOLTA. Nell'articolo 84, relativo agli ambiti <D5>, data la delicatezza del contesto insediativo nel quale ricadono detti ambiti, è stato introdotto l'obbligo del parere della Commissione Edilizia tutte le volte che vi sia la necessità di realizzare un nuovo volume tecnico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
19	FRATINI ILARIA

#### CONTENUTO OSSERVAZIONE

Al Sindaco del Comune di Certaldo  
Al Garante dell'informazione del Comune di Certaldo

19

**Oggetto:** Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE N. 3/2014  
(VARIANTE MANUTENTIVA)  
adottato con delibera del Consiglio Comunale n.11/CC/2014

La sottoscritta Ilaria Fratini, nata a Firenze il 22 Gennaio 1976, c.f. FRTLRI76A62D612A, residente a Barberino Val d'Elsa (FI), in Via Il Giugno n. 4 – Loc. Vico d'Elsa; email [ilaria.fratini@gmail.com](mailto:ilaria.fratini@gmail.com) in qualità di cittadina, propone le seguenti osservazioni ai sensi della vigente normativa.

Riferimenti:

**Art. 40 - Zone D - disposizioni generali e Ambiti D0, D1, D2, D4, RA, CC, IDC**  
**Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E**

#### PREMESSO CHE

L'attuale variante consente ai fabbricati nelle zone D5 di assumere tutte le utilizzazioni ammesse nelle vere aree produttive dimenticandosi che, essendo fabbricati isolati e posti nel territorio aperto, sono sicuramente privi di molti "servizi". Al contrario, i fabbricati di attività produttive esistenti si sono ricavati un loro spazio vitale in armonia col territorio circostante, lo stesso non è necessariamente vero per le molteplici diverse utilizzazioni oggi ammesse.

#### PROPONE

- 1) Di limitare l'ampliamento alle attività produttive preesistenti o ad altre attività che richiedano meno servizi e che causino meno inquinamento idrico/atmosferico/da rumore, al fine di consentire il mantenimento qualitativo e ambientale della "zona agricola" che ospita l'insediamento.
- 2) Fra le attività di cui al punto 1 privilegiare quelle attinenti al settore agricolo.

Cordiali saluti

Vico d'Elsa (FI), il 4 Luglio 2014

Ilaria Fratini

Inviata via PEC a [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

#### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si riferisce alla proposta di variante che ha interessato l'articolo 84 della normativa del R.U., in particolare per la tematica relativa all'assimilazione degli ambiti classificati <D5> alle aree a destinazione produttiva normate dall'articolo 40 delle n.t.a. .

Con l'osservazione si richiede di limitare l'ampliamento alle attività produttive esistenti o ad altre attività che richiedano meno servizi e che causino meno inquinamento, privilegiando l'insediamento delle attività attinenti al settore agricolo.

#### OSSERVAZIONE - PARZIALMENTE ACCOLTA

L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

In merito alle problematiche relative alla produzione di agenti inquinanti il quadro normativo esistente, sia locale che sovracomunale, pone una serie di limitazioni in relazione alla sensibilità dei diversi contesti in cui si intenda operare.

Come avviene in particolare nel caso del *Piano di classificazione acustica comunale* che colloca la prevalenza degli ambiti <D5> in classe III e IV e non in classe V (*aree prevalentemente industriali*) e VI (*aree industriali*).

Nella norma oggetto della proposta di approvazione è stato inoltre introdotto uno specifico divieto volto all'insediamento di nuove attività classificabili a rischio di incidente rilevante ai sensi dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999 e s.m.i.).

Tuttavia una ulteriore articolazione delle destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti territoriali potrà essere attuata a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio", ed in tal caso l'amministrazione comunale, nell'ambito della redazione del Nuovo Strumento urbanistico, potrà introdurre ulteriori limitazioni al mutamento della destinazione d'uso anche all'interno della stessa categoria funzionale, sempre nel rispetto dei principi dettati dal PIT/PPR.

Infatti nella Disciplina di Piano di cui alla Del. C.R. 24 luglio 2007 n. 72 modificata con l'integrazione paesaggistica di cui alla Del. C.R. 2 luglio 2014 n. 58, il PIT stabilisce fra gli obiettivi da perseguire anche quello di non incentivare la dismissione di attività industriali esistenti e che la riorganizzazione localizzativa e la ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive nel territorio rurale è subordinata alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
20	COMITATO PER LA TUTELA E LA DIFESA DELLA VAL D'ELSA

## CONTENUTO OSSERVAZIONE



### Comitato per la Tutela e la Difesa della Val d'Elsa

Illmo Sig.  
Sindaco del Comune di Certaldo  
Via PEC: [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

E p.c.

Spett.le  
Comune di Certaldo  
Settore Servizi per il Territorio  
Alla c.a. del Dirigente  
Via PEC: [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

**OSSERVAZIONI EX ART. 17, L.R.T. N. 1/05 ALLA VARIANTE MANUTENTIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CERTALDO (VARIANTE N. 3/2014), ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 11 DEL 7/4/2014 (PUBBLICATA SUL B.U.R.T. N. 18 DEL 7/5/2014)**

Il Comitato per la tutela e la difesa della Val d'Elsa (c.f. 91039300487), con sede in Certaldo, Via delle Città, n. 264 (di seguito, "Comitato"), in persona del legale rappresentante pro-tempore,

#### Premesso che

Il Comitato è un'associazione volontaria di cittadini, residenti prevalentemente nel Comune di Certaldo e nei Comuni limitrofi.

Il Comitato promuove la partecipazione dei propri associati alla vita della comunità locale, con particolare riferimento agli aspetti di tutela e di rispetto dell'ambiente, del territorio e del paesaggio, alla salvaguardia della salute pubblica. In particolare, il Comitato svolge attività nei settori di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali, tutela del territorio e del paesaggio in tutte le sue forme e espressioni e tutela della salute.

Il Comitato si propone, altresì, di "promuovere e organizzare processi partecipativi della popolazione alle attività di governo del territorio dell'Amministrazione comunale, nell'ambito delle finalità perseguite dal Comitato" (cfr. Statuto).

#### Considerato che

con delibera C.C. n. 11 del 7 aprile 2014, il Comune di Certaldo ha adottato la Variante manutentiva n. 3/2014 al Regolamento Urbanistico comunale.

Per quanto qui interessa, sono stati modificati gli artt. 40, 84 e 100 del succitato R.U.

Con riferimento all'art. 40, è stata operata un'integrazione delle attività ammissibili in tali zone ed è stata modificata la disciplina dei parametri urbanistici ed edilizi, introducendo un'analitica descrizione delle opere assentibili in tali zone senza l'intervento della

Commissione Edilizia comunale e che non vanno a incidere sul computo della superficie coperta.

Con riferimento all'art. 84, per quanto qui interessa, la variante succitata prevede una sostanziale equiparazione delle aree "D5" alle "ordinarie" aree industriali/artigianali - "D".

Con riferimento all'art. 100, sono stati previsti gli interventi edilizi ammissibili all'interno dell'ambito del Parco fluviale dell'Elsa e i divieti alle opere ivi realizzabili.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato per la tutela e la difesa della val d'Elsa, in persona del legale rappresentante pro-tempore, formula le seguenti

#### OSSERVAZIONI EX ART. 17 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 1/2005

#### alla Variante manutentiva n. 3/2014 del Regolamento Urbanistico di Certaldo

#### **1) Sull'art. 40 delle NTA del R.U.**

**1.1)** La Variante manutentiva al RU n. 3/2014 ha modificato la disciplina generale delle zone "D", relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi previsti per tali zone.

Come si legge nella relazione allegata alla Variante predetta, *"per rendere pienamente funzionale il proprio atto di governo del territorio si rende necessaria la predisposizione di una variante urbanistica "manutentiva" al RU, 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"*.

E' stata, dunque, proposta *"(...) 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"*.

A seguito dell'adozione della Variante manutentiva in oggetto, il nuovo testo del citato articolo 40, per quanto qui interessa, è il seguente:

*"Parametri Di norma i parametri urbanistici sono i seguenti :*

*Rc max 60% o 50% secondo le indicazioni nelle diverse sottozone.*

*In tutte le sottozone, escluse le sottozone D0, il rapporto di copertura può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell'edificio.*

*Altezza massima ml 9,00 o ml. 7,00 secondo le indicazioni nelle diverse sottozone.*

*5. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:*

*- gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;*

*- gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;*

*- le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;*



- i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti di riscaldamento - climatizzazione - trattamento e deposito di acque, extracorsa degli ascensori/montacarichi e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici, cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte;

- le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico- edilizia.

6. Vanno in deroga alle altezze, su parere della Commissione Edilizia, le attrezzature impiantistiche per lavorazioni particolari che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo.

7. Tutto ciò che non rientra nell'elencazione di cui al precedente comma 5 si realizza a decremento della superficie coperta massima consentita (tettoie, chioschi, ecc.); a tal fine determina superficie coperta l'intera superficie del manufatto da realizzare".

Trattasi, in realtà, di una previsione non condivisibile per le seguenti ragioni.

Al fine di adeguare la normativa locale a quella sovraordinata, il Comune di Certaldo ha deciso di recepire nel proprio strumento di governo del territorio le disposizioni di cui al DPGR n. 64/R dell'11 novembre 2013.

L'Amministrazione comunale ha, dunque, inserito nel citato art. 40 delle NTA del R.U. le definizioni di superficie coperta e di volume tecnico di cui al succitato Regolamento regionale.

Ma la nuova normativa introdotta dalla Variante in oggetto relativa alle opere che sono espressamente escluse dal computo della superficie coperta non risulta conforme con lo stesso Regolamento Regionale n. 64/R dell'11 novembre 2013, poiché introduce previsioni non contemplate da tale regolamento.

Infatti, nell'allegato "A" del predetto Regolamento regionale, tra gli interventi edilizi che costituiscono volumi tecnici le seguenti opere, non sono annoverate le seguenti opere: cabine di trasformazione elettrica o di protezione dei quadri elettrici; cabine di protezione per valvole e snodi o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.; cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti; sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo; serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno; impianti di produzione del vapore e similari; coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci interessate da carroponte.

La scelta fatta dal Comune di Certaldo di inserire ulteriori opere che non devono essere computate nel calcolo della superficie coperta appare illogica e irragionevole ed è destinata a porsi in contrasto con i principi e le direttive di conservazione del suolo di cui ai piani urbanistici comunali e sovracomunali.

A ciò aggiungasi che l'espressa indicazione, tra le opere che non costituiscono superficie coperta, delle "coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci

interessate da carroponte" è destinata a divenire illegittima se non nulla.

Infatti, è lo stesso Regolamento approvato con DPGR 64/R dell'11 novembre 2013 (a cui il Comune di Certaldo ha dichiarato di volersi adeguare con la presente Variante manutentiva) a prevedere che sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) tutte le coperture.

Pertanto, con riferimento specifico ai volumi tecnici, il succitato Allegato "A" del DPGR n. 64/2013 prevede che tali sono unicamente "I manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione di medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza".

Da tali principi si ricava chiaramente che le coperture non finalizzate al contenimento delle strutture tecnologiche e strumentali alla funzionalità dell'edificio non possono essere considerate alla stregua di volumi tecnici.

Ne discende che le coperture delle aree destinate al carico e scarico di materiali e merci di cui al citato art. 40 delle NTA del R.U., non possono essere considerate volumi tecnici, secondo le suddette prescrizioni normative della Regione Toscana.

Né le opere di cui si discute possono ritenersi mere opere secondarie, strumentali alla protezione di impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio di riferimento, poiché costituiscono delle opere importanti, necessarie al ciclo produttivo che devono essere computate nel calcolo delle superfici coperte e delle volumetrie.

ooo

1.2) L'art. 40 citato della Variante manutentiva prevede che ai fini della realizzazione di ogni volume tecnico nelle aree disciplinate da tale articolo, non sia più necessario il previo parere della Commissione Edilizia comunale.

Trattasi di una previsione non condivisibile.

Infatti, laddove il testo dell'art. 40 del RU venisse approvato nella formulazione attualmente adottata, verrebbero meno tutte le garanzie previste per la tutela del paesaggio e del territorio relativamente alla realizzazione delle opere di cui trattasi che, in alcuni casi potrebbero anche avere un rilevante impatto urbanistico-edilizio sul territorio comunale.

ooo ooo ooo

## 2) Sull'art. 84 delle NTA del R.U.

2.1) L'articolo 84 delle NTA del R.U. disciplina le aree "D5".

Trattasi delle aree ove sono previste attività produttive non agricole in aree isolate del territorio aperto che non sono integrate con le zone e gli ambiti industriali.

In altri termini, le aree "D5" sono delle aree produttive in piena zona agricola, che corrispondono a storiche attività presenti nelle zone "E" e presentano specifiche caratteristiche urbanistiche non assimilabili alle zone produttive "D".

E la presenza di aree produttive "D5" in zone agricole costituisce una eccezione alla pianificazione urbanistica di tali zone, proprio perché le medesime aree "D5" sono inserite in un contesto urbanistico-ambientale che presenta tipiche caratteristiche agricole, le quali,



oltreché palesemente incompatibili con impianti industriali, non dispongono di opere di urbanizzazione, né di servizi idonei a sopportare la presenza di qualsivoglia attività produttiva.

Cionondimeno, tali aree, che erano già previste dal P.R.G. previgente, come detto, sono state mantenute dal vigente Piano Strutturale nonché dal Regolamento Urbanistico.

L'art. 84 del R.U., come modificato dalla Variante manutentiva, introduce una vera e propria equiparazione tra le aree "D5" e le ordinarie aree "D".

Il nuovo comma 4 del citato art. 84 dispone, infatti, che "All'interno degli edifici presenti nell'ambito in esame quale sono ammesse tutte le destinazioni previste dall'art. 40" (trattasi dell'articolo recante le disposizioni generali delle zone "D").

In buona sostanza, se la Variante verrà approvata, all'interno delle speciali aree "D5" potranno essere esercitate tutte le attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di servizio e commerciali all'ingrosso e depositi ammesse per le aree industriali.

Trattasi di una previsione illogica e irragionevole..

Come detto, le aree "D5" non sono delle vere e proprie aree industriali, ma costituiscono delle aree speciali ove è consentito il mantenimento delle attività industriali e artigianali ivi presenti.

Proprio in ragione della tipica natura delle aree in questione, è palesemente illogico e irragionevole prevedere che tali aree possano essere equiparate alle ordinarie aree industriali ed ivi sia possibile esercitare le medesime attività produttive non agricole.

La *ratio* della individuazione delle aree "D5" e dell'eventuale ampliamento è, infatti, quella di consentire unicamente la sopravvivenza delle attività produttive non agricole attualmente presenti nelle zone agricole "E", ma non è quella di ammettere in tali zone l'esercizio di ogni attività produttiva.

A ciò aggiungasi che le aree D5 sono prive di servizi e opere di urbanizzazione necessarie per l'esercizio delle attività industriali e sono, dunque, assolutamente incompatibili con le caratteristiche e con la disciplina prevista per il territorio rurale.

**Il Comitato (in conformità ai propri principi statutari) ha, dunque, interesse affinché le scelte pianificatorie del Comune di Certaldo non pregiudichino le risorse essenziali del territorio e siano finalizzate a limitare quanto più possibile l'uso del suolo. Da qui, discende l'interesse del Comitato medesimo a formulare le presenti osservazioni, affinché il Comune di Certaldo, in sede di approvazione della Variante manutentiva 3/2014, elimini la norma che equipara le aree "D5" alle zone produttive "D" e introduca specifiche disposizioni che vietino nelle predette aree "D5" ulteriori attività produttive non agricole oltre a quelle ivi presenti.**

ooo

**2.2)** A ciò aggiungasi che la Variante manutentiva, ove approvata nei termini di cui alla sua adozione, sarebbe destinata a porsi in aperto contrasto con tutti i principi di salvaguardia del territorio aperto di cui al PTCP, poiché in piena area agricola verrebbero sostanzialmente ammesse nuove attività produttive non agricole, senza prevedere adeguati servizi, infrastrutture, opere di urbanizzazione, sistemi di mitigazione (v. *infra*) e protezione paesaggistica e riducendo i controlli della Commissione edilizia.

**2.3)** Non solo; l'art. 84 delle NTA del R.U. equipara le aree "D5" alle aree industriali unicamente ai fini degli interventi ammissibili, mentre nessuna prescrizione specifica è stata introdotta con riferimento agli interventi di riqualificazione dell'area medesima e alla salvaguardia e integrazione con le aree agricole adiacenti, specificamente previsti per le altre sottozone "D".

Sotto tale profilo, è dunque evidente che l'attuale tenore del citato art. 84 del R.U. è in palese contrasto con le finalità di tutela delle aree agricole circostanti di cui ai piani e agli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati, poiché sotto tale profilo l'Amministrazione comunale ha introdotto una sostanziale liberalizzazione alle attività produttivo-industriali nelle aree "D5", che porterà alla nascita di insediamenti industriali in aperta campagna, insediamenti produttivi isolati e carenti dei necessari servizi, opere di urbanizzazione e infrastrutture necessarie.

ooo

**2.4)** Sotto altro profilo, le aree D5.5, D5.6 e D5.7. ricadono all'interno di un permesso di ricerca mineraria di CO2.

La scelta pianificatoria compiuta dal Comune di Certaldo con la Variante manutentiva in oggetto, la quale – lo si ribadisce – permette di esercitare nelle aree D5 tutte le attività industriali previste per le zone D, **consente altresì chiaramente la possibilità di installare impianti minerario/industriali di lavorazione, trattamento e stoccaggio di risorse minerarie nelle medesime aree "D5".**

Trattasi di una scelta pianificatoria irragionevole che consentirebbe, di fatto, a una specifica attività produttiva, altamente impattante per l'ambiente di insediarsi in una zona fin'ora incompatibile con attività minerarie.

Ma ogni attività mineraria è palesemente incompatibile con zona in questione, la quale presenta una vocazione tipicamente agricola (cfr. P.S. e R.U.).

In altri termini, le norme di cui all'art. 84 risultano, dunque, in contrasto con tutta la disciplina urbanistica vigente.

A ciò aggiungasi che la scelta dell'Amministrazione comunale di modificare l'art. 84 cit., inserendo il comma 4 nei termini di cui alla variante manutentiva in oggetto, oltretutto estremamente (e curiosamente) favorevole al progetto minerario in questione, risulta contraria alla delibera dello stesso C.C. n. n. 58 del 2/10/2013, con cui il Comune di Certaldo si è impegnato a non mutare gli strumenti urbanistici per consentire l'esercizio delle attività minerarie nel medesimo Comune.

ooo ooo ooo

#### **4) Sull'art. 100 delle NTA del R.U.**

La Variante manutentiva in oggetto ha, altresì, modificato l'art. 100 delle NTA del R.U.

In buona sostanza, in tale articolo sono stati espressamente previsti gli interventi edilizi ammessi nell'ambito del Parco fluviale dell'Elsa e sono stati introdotti specifici divieti all'attività edilizia.

Sul punto, il Comitato conviene con quanto stabilito dall'Amministrazione comunale.



Ciononostante, lo scrivente Comitato ritiene opportuno che in sede di approvazione della Variante predetta, venga inserito nel testo dell'art. 100 cit., un espresso divieto alla realizzazione di qualsivoglia attività mineraria, sia di ricerca, sia di estrazione.

E infatti, tali attività (soprattutto quelle assistite da trivellazione del sottosuolo) sono palesemente incompatibili con la specifica natura di tale ambito e con le finalità di riduzione del rischio idraulico ivi previste.

ooo ooo ooo

Alla luce delle considerazioni che precedono, il Comitato, in persona del legale rappresentante pro-tempore,

#### CHIEDE

che siano accolte le presenti osservazioni e, per gli effetti, venga:

I) modificato l'art. 40 delle NTA del R.U. e, conseguentemente, venga previsto l'obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia comunale anche per la realizzazione di tutti volumi tecnici e venga eliminato il comma 5 del medesimo art. 40;

II) modificato l'art. 84 delle NTA del R.U. e, conseguentemente:

- venga eliminato il comma 4;

- venga inserita una norma che vieti la realizzazione in tutte le aree "D5" di nuove attività *latu sensu* produttive non agricole (ivi comprese tutte le attività minerarie);

- venga inserita una norma che preveda per le aree "D5" le medesime destinazioni previste per le aree agricole;

III) venga modificato l'art. 100 delle NTA del RU e venga inserito un espresso divieto all'esercizio di attività minerarie nell'ambito del Parco fluviale dell'Elsa.

Distinti saluti.

Certaldo, 6 luglio 2014

(Il Presidente)

*Pietro Majnani*

#### CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

##### OSSERVAZIONE PUNTO\_1

Con la presente osservazione si chiede di modificare l'articolo 40 della normativa del R.U. al fine di inserire l'obbligo di acquisizione di un specifico parere da parte della Commissione edilizia nel caso di realizzazione di qualsiasi fattispecie di volume tecnico, viene richiesto inoltre che venga eliminato il comma 5 del medesimo art. 40.

PARZIALMENTE ACCOLTA. Con la proposta di approvazione (anche in accoglimento delle indicazioni riportate in alcune osservazioni pervenute) il comma 5° dell'articolo 40 del R.U. è stato oggetto di una puntuale revisione.

È stato proposto fin d'ora un allineamento della definizione di *volume tecnico* con il Regolamento Regionale 64/R/2013 inserendola nell'art. 14 delle norme del R.U., articolo che riporta le definizioni e parametri validi per il tutto il territorio comunale, pertanto si è provveduto ad eliminare le problematiche che potevano derivare dalla contemporanea coesistenza di due distinte regolamentazioni comunali, visto che a seconda del contesto in cui si operava poteva essere prescrittiva la definizione di *Volume tecnico* riportata nel *Regolamento Edilizio* o nel *Regolamento Urbanistico*.

Un volta divenuto cogente il nuovo art. 14, visto quanto dettato dall'art. 1.3 delle N.T.A., il quale recita che nei casi di prescrizioni normative analoghe nei due strumenti, le norme del RU prevarranno sulle definizioni del Regolamento edilizio.

Si evidenzia inoltre che, nell'articolo 40 delle NTA, il ricorso al parere da parte della Commissione Edilizia, *richiesto in caso di deroga delle altezze per impianti particolari*, è rimasto invariato rispetto alla norma vigente.

Tuttavia, sempre in tema di volumi tecnici si è provveduto ad integrare l'art. 84 delle n.t.a. del R.U., con l'inserimento di un nuovo comma che, al fine di valutare la congruità delle attrezzature previste in relazione all'attività svolta nei contenitori edilizi ricadenti negli ambiti classificati <D5> anche al fine di garantire il corretto inserimento nel contesto paesaggistico delle stesse ha introdotto l'obbligo del parere della Commissione Edilizia tutte le volte che vi sia la necessità di realizzare un nuovo volume tecnico.

##### OSSERVAZIONE PUNTO\_2

Questo punto dell'osservazione, riferito all'articolo 84 delle n.t.a. del R.U., si articola in tre distinti alinea:

2.1 Richiesta di eliminazione del comma 4 dell'articolo 84;

2.2 Richiesta di revisione delle destinazioni d'uso ammesse negli ambiti <D5> vietando nuove attività produttive non agricole ivi comprese tutte le attività minerarie;

**2.3** Richiesta di inserimento di una previsione che ammetta in detti ambiti le medesime destinazioni d'uso ammesse per le aree agricole

---

PARZIALMENTE ACCOLTA.

Si provveduto ad eliminare il 4° comma dell'articolo 84 che ammetteva negli ambiti <D5> le medesime destinazioni d'uso consentite nelle altre sottozone produttive.

L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

Per quanto riguarda il divieto di realizzare attività minerarie e simili, l'Amministrazione si è già attivata nella redazione di una puntuale verifica di assoggettabilità a VAS come disciplinato dalla L.r. 10/2010 al fine di procedere ad una variante specifica per detta problematica.

Infine, in relazione al punto 2.3, ci preme evidenziare che questo punto dell'osservazione NON PUÒ ESSERE ACCOLTO visti in particolare gli obiettivi dettati dal PIT/PPR della Regione Toscana, che al fine di disincentivare la dismissione di attività industriali esistenti, vieta la riconversione degli edifici produttivi in complessi residenziali o commerciali, destinazioni d'uso che verrebbero consentite nelle anche nelle zone <D5> a seguito di una integrazione normativa che assimilasse questi ambiti a quelli agricoli.

**OSSERVAZIONE PUNTO\_2**

Con questo punto viene richiesto di inserire un divieto all'esercizio di attività minerarie nell'ambito del Parco Fluviale disciplinato dall'articolo 100 delle n.t.a. del R.U..

---

La presente proposta NON PUÒ ESSERE ACCOLTA non essendo di fatto stata sottoposta alla fase della Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto riguarda il divieto di realizzare attività minerarie e simili, l'Amministrazione si è già attivata nella redazione di una puntuale verifica di assoggettabilità a VAS come disciplinato dalla L.r. 10/2010 al fine di procedere ad una variante specifica per detta problematica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
PARZIALMENTE ACCOLTA



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
21	TRAINI TIZIANO

CONTENUTO OSSERVAZIONE

Al

Sindaco del Comune di Certaldo  
[comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

Al

Comune di Certaldo  
Settore Servizi per il Territorio  
Alla c.a. del Dirigente  
[comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

Oggetto: Osservazione al REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE N. 3/2014 (VARIANTE MANUTENTIVA)  
adottato con delibera del Consiglio Comunale n.11/CC/2014

Il sottoscritto Traini Tiziano, nato a San Gimignano (SI) il 22 Luglio 1989, c.f. TRNTZN89L22H875F, residente a Certaldo (FI), in Via Beato Angelico n. 4 email [tiziano.traini@gmail.com](mailto:tiziano.traini@gmail.com) in qualità di cittadino, proprietario di alcuni immobili e terreni agricoli prospicienti alcune aree D5 interessate dalla presente variante, propone le seguenti osservazioni ai sensi della vigente normativa.

Riferimenti:

Art. 40 - Zone D - disposizioni generali e Ambiti D0, D1, D2, D4, RA, CC, IDC  
Art. 84 - D5 Attività produttive non agricole in zona E

Premesso che:

La variante predetta viene prevista, come si legge nella relazione allagata alla stessa, "per rendere pienamente funzionale il proprio atto di governo del territorio si rende necessaria la predisposizione di una variante urbanistica "manutentiva" al RU, 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".

Con tale variante però si attuano delle previsioni apparentemente illogiche e irragionevoli, non in linea con le scelte precedenti e con lo stesso Regolamento Regionale DPGR 64/R dell'11 novembre 2013 che nasce con lo scopo di uniformare in via definitiva i parametri e definizioni presenti nei vari regolamenti di tutta la Toscana.

In quanto non si tiene conto che:

- 1) la presenza di aree produttive "D5" in zone agricole costituisce una eccezione alla pianificazione urbanistica di tali zone, proprio perché le medesime aree "D5" sono inserite in un contesto urbanistico-ambientale che presenta tipiche caratteristiche agricole, le quali, oltreché palesemente incompatibili con impianti industriali, non dispongono di opere di urbanizzazione, né di servizi idonei a sopportare la presenza di qualsivoglia attività produttiva;  
La ratio della individuazione delle aree "D5" è, infatti, quella di consentire unicamente la sopravvivenza delle attività produttive non agricole preesistenti nelle zone agricole "E", e anche l'ampliamento previsto per le attività ivi presenti è strettamente funzionale al proseguimento di tali attività, in modo da consentirgli di assumere una dimensione organizzativa / operativa al passo con le esigenze cosiddette "globali"
- 2) le finalità di tutela, riqualificazione e recupero del territorio più volte richiamato nel P.S. e nello stesso R.U. (ma anche nel P.I.T. regionale e nel P.T.C.P. provinciale) si applicano in via preventiva con i controlli in sede di Commissione Edilizia preventiva agli interventi edilizi;

difatti con la variante manutentiva in oggetto si eseguono le seguenti previsioni:

con riferimento all'art. 40, è stata operata un'integrazione delle attività ammissibili in tali zone. Peraltro, è stata modificata la disciplina dei parametri urbanistici ed edilizi, introducendo un'analitica descrizione delle opere assentibili in tali zone senza l'intervento della Commissione Edilizia comunale e che non vanno a incidere sul computo della superficie coperta;

con riferimento all'art. 84, la variante succitata prevede una sostanziale equiparazione delle aree "D5" alle "ordinarie" aree produttive - "D", ma questo solo ai fini degli interventi ammissibili, mentre nessuna prescrizione specifica è stata introdotta con riferimento agli interventi di riqualificazione dell'area medesima e alla salvaguardia e integrazione con le aree agricole adiacenti, specificamente previsti per le altre sottozone "D".

Inoltre tale Variante manutentiva potrebbe involontariamente interferire col progetto minerario chiamato "San Paolo", presentato dalla Lifenergy srl.

Difatti data la possibilità di esercitare nelle aree D5 tutte le attività industriali previste nelle zone "D", considerato che nell'area interessata dal permesso sono disponibili diverse aree D5, considerato inoltre le modifiche alle disposizioni generali delle stesse zone "D" con particolare riferimento ai "volumi Tecnici", risulta chiaramente fattibile la possibilità di installare impianti minerario/industriali di lavorazione, trattamento e stoccaggio di risorse minerarie nelle medesime aree "D5" qualora il proponente ne avessero bisogno.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il sottoscritto,

CHIEDE

che vengano accolte le presenti osservazioni e, in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico di Certaldo, venga:

- 1) modificato l'art. 40 delle NTA del R.U. con l'introduzione delle definizioni di superficie coperta e di volume tecnico identiche a quelle di cui all'allegato "A" del Regolamento Regionale DPGR 64/R dell'11 novembre 2013; inoltre, venga previsto l'obbligo di acquisire il parere della Commissione Edilizia comunale per la realizzazione di tutti i volumi tecnici al servizio di edifici produttivi posti nel territorio aperto "D5";
- 2) modificato l'art. 84 delle NTA del R.U. e, conseguentemente eliminato il comma 4 che equipara le aree "D5" alle zone produttive "D";
- 3) venga inserita una norma che vieti la realizzazione in tutte le aree "D5" di nuove attività produttive non agricole (ivi comprese le attività minerarie, sia di ricerca, sia di estrazione, sia attività connesse) oltre a quelle già presenti;

Con osservanza.

Certaldo, lì 05 luglio 2014

Traini Tiziano



## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

### OSSERVAZIONE PUNTO\_1

- 1.1 Si chiede l'introduzione, nell'articolo 40 della normativa, delle definizioni di superficie coperta e di volume tecnico identiche a quelle di cui all'allegato A del regolamento regionale n. 64/R in merito all'unificazione dei parametri urbanistici;
- 1.2 Inoltre si chiede che venga previsto l'obbligo di acquisire il parere della Commissione edilizia per la realizzazione di tutti i volumi tecnici al servizio di edifici produttivi nelle <D5> di cui all'articolo 84 del R.U. .

1.1 PARZIALMENTE ACCOLTA. La **definizione** di volume tecnico è stata inserita all'interno dell'articolo 14 ricalcando quanto riportato nel Regolamento Regionale 64/R/2013.

Mentre per quanto riguarda la superficie coperta, c'è da precisare che, a differenza del volume tecnico, quanto riportato nel regolamento regionale, non è una definizione ma un vero e proprio **parametro** e una sua modifica in questa fase avrebbe, di riflesso, interessato gran parte dell'articolato della normativa del RU che non è oggetto della presente variante.

L'adeguamento ai **parametri** urbanistici ed edilizi dettati dal Regolamento Regionale 64/R/2013 verrà fatta al momento della formazione del nuovo regolamento urbanistico.

- 1.2 ACCOLTA. Nell'articolo 84 invece, visto il contesto in cui le attività si trovano, è stato introdotto l'obbligo del parere della Commissione Edilizia tutte le volte che ci sia la necessità di realizzare un nuovo volume tecnico.

### OSSERVAZIONE PUNTO\_2

Si richiede di eliminare il comma 4° dell'articolo 84, che equipara le aree D5 alle zone produttive D.

ACCOLTA. Si è provveduto ad inserire al comma 4 dell'art. 84 un elenco specifico delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone D5, tenendo conto del contesto paesaggistico in cui si trovano dette attività.

### OSSERVAZIONE PUNTO\_3

Si richiede che venga inserita una norma che vieti la realizzazione in tutte le D5 di nuove attività produttive non agricole, ivi comprese le attività minerarie, sia di ricerca, sia di estrazione, sia attività connesse.

PARZIALMENTE ACCOLTA. L'articolo 84 è stato integrato ed in particolare è stata coniata una esclusiva elencazione delle attività che potranno essere svolte all'interno degli edifici ricadenti nelle aree <D5>, tra le destinazioni possibili è stata inoltre inserita una categoria che consenta l'insediamento di attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.

Per quanto riguarda il divieto di realizzare attività minerarie e simili, l'Amministrazione si è già attivata nella redazione di una puntuale verifica di assoggettabilità a VAS come disciplinato dalla L.r. 10/2010 al fine di procedere ad una variante specifica per detta problematica.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA



OSSERVAZIONE	PROPONENTE
22	PROVINCIA DI FIRENZE – SERVIZI DISTACCATI DELL’EMPOLESE VAL D’ELSA

CONTENUTO OSSERVAZIONE

PROVINCIA DI FIRENZE  
DIREZIONE AFFARI GENERALI E RAPPORTI ISTITUZIONALI  
SERVIZI DISTACCATI DELL'EMPOLESE VALDELSA

PROTOCOLLO:  
EMPOLI 4/07/2014  
MEZZO: PEC

AL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO  
Piazza BOCCACCIO, 13 – 50052 CERTALDO(FI)  
[comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)

E.P.C. PROVINCIA DI FIRENZE  
DIPARTIMENTO I PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO  
Via GINORI, 10-50100 FIRENZE  
[provincia.firenze@postacert.toscana.it](mailto:provincia.firenze@postacert.toscana.it)

REGIONE TOSCANA  
DIREZIONE GENERALE GOVERNO DEL TERRITORIO  
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
[regione.toscana@postacert.toscana.it](mailto:regione.toscana@postacert.toscana.it)

OGGETTO: Comune di Certaldo – Variante Manutentiva al Regolamento Urbanistico (variante n. 3/2014). Adozione.  
Osservazione ai sensi dell'art. 17, comma 1 della LRT 1/2005 e s.m.i.

Con riferimento alla nota prot. 7652 del 29/04/2014, pervenuta al protocollo di questa Direzione n. 18711 il 05.05.2014, con la quale codesto Comune ha trasmesso, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la D.C.C. n. 11 del 07/04/2014 e gli atti relativi all'adozione della variante al Regolamento Urbanistico (RU) e visto il relativo avviso sul BURT n. 18 del 07/05/2014, si formulano, ai sensi dell'art. 17, comma 1 della LRT 1/2005 e s.m.i. le osservazioni di seguito riportate.

Si ricorda che:

- Con Delibera del C.P. di Firenze n. 1 del 10/01/2013, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 11 del 13/03/2013 del relativo avviso, è stato approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Firenze - Revisione e adeguamento ai sensi della L.R.T. n. 1/2005**;
- Il PTC contiene, oltre ai criteri metodologici da seguire per la redazione degli SU comunali e PAPMAA, le prescrizioni che vincolano gli SU dei Comuni alle modalità e ai criteri di pianificazione da esso previsti, le direttive che individuano i principi d'uso del territorio e gli obiettivi di tutela che gli SU nella loro autonomia sono tenuti a perseguire, i criteri di localizzazione delle funzioni delle opere e degli impianti che gli SU comunali devono seguire (art. 1 comma 5 lett. b) delle NA del PTC);
- I Comuni si adeguano alle previsioni del PTC al momento della formazione o della prima variante agli strumenti della pianificazione territoriale o agli atti di governo del territorio previsti all'art. 52 della LR 1/2005, nei limiti di ciò che forma oggetto della variante stessa (art. 1 comma 11 delle NA del PTC);
- Il PTC, per il perseguimento degli obiettivi strategici elencati al comma 3 dell'art.1 delle NA, articola il territorio in sistemi territoriali, definisce le Invarianti strutturali individuate nell'art. 1 quater) delle NA, i criteri di sostenibilità ambientale delle trasformazioni e attribuisce valore strategico alla qualità ambientale ed alla specificità dei contesti locali; tali obiettivi strategici rappresentano il riferimento fondamentale per la valutazione di coerenza con il PTC degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nell'ambito delle valutazioni di cui alla LR 10/2010;
- Le invarianti strutturali sono gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, meritevoli di essere conservati o ripristinati per il loro particolare valore; la loro salvaguardia è perseguita attraverso il rispetto e la coerente attuazione delle previsioni statutarie del PTC (art. 1 quater, comma 4 delle NA del PTC) e le decisioni su ogni risorsa e bene devono valutare il complesso delle finalità a cui è destinata (art. 1 quater) comma 5 delle NA del PTC).

[www.empolese-valdelsa.it](http://www.empolese-valdelsa.it)  
pec: [circondario.empolese@postacert.toscana.it](mailto:circondario.empolese@postacert.toscana.it)

50053 Empoli (FI), Via Plevano Rolando, 8  
Tel. ++39/0571.9803448, Fax ++39/0571.9803444

- Ai sensi dell'art. 39 delle NA del PTC le mitigazioni e compensazioni relative agli impatti negativi conseguenti alla realizzazione di insediamenti opere e manufatti devono essere mitigati, se non specificato nelle medesime NA del PTC, secondo i criteri definiti dai piani e dai programmi che sono quadro di riferimento per la loro approvazione e, dove previsto in sede di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Il Responsabile del procedimento dichiara che la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo, è una variante di adeguamento alle normative regionali e nazionali e alle nuove esigenze di gestione delle destinazioni d'uso ammesse per i diversi ambiti, senza incrementi della capacità edificatoria, alla tipologia dei titoli abilitativi ed alle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Il Comune di Certaldo è compreso nel sistema territoriale del **Val d'Elsa** (art. 1 ter, comma 5 delle NA del PTC) i cui caratteri e obiettivi di tutela e valorizzazione sono descritti nella relativa Monografia e integrati dalle NA per ciascun elemento, bene, risorsa o ambito ed è interessato dalle quattro invarianti individuate dal PTC e disciplinate dai rispettivi articoli delle NA.

- 1 - **Proposte da n.1 a n.8**, rappresentate negli allegati 1 e 2 alla Delibera di adozione della Variante in oggetto si osserva che, pur trattandosi di piani già approvati, con la nuova articolazione degli ambiti si configura un aumento del carico urbanistico, in termini di presenza di nuovi edifici, piscine e aumento di parcheggi privati a discapito delle aree destinate a verde pubblico.
- 2 - **Proposta n. 9, 19 e 95**, l'area ricade in *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale* (art. 10 delle NA ), A21 - PARCO DI CANONICA in parte è individuata come *Manufatti e siti vincolati ai sensi delle leggi 364/09, 1089/39 e dei decreti legislativi 490/99 e 42/04* disciplinato dall'art. 14 delle NA del PTC, ed è classificata dal RU come zona A3 *Ambito urbano storico a tessuto misto*. La trasformazione di questo pezzo peculiare del territorio di Certaldo, deve seguire i criteri indicati al punto 3.1.5 punto b) Destinazioni d'uso e sostituzione di funzioni dello Statuto del Territorio del PTC oltre che le prescrizioni dell'art. 10 delle NA dello stesso PTC.
- 3 - **Proposte n. 10 e 13**, la modifica comporta una variazione del perimetro dell'UTOE 5 e dell'UTOE 11 rispetto a quello indicato dal Piano Strutturale per ciascun UTOE.
- 4 - **Proposte n. 17**, la modifica dell'art. 29 *"Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico"* non risulta coerente con quanto disciplinato dal PTC. Il PTC, infatti, persegue le finalità di tutela del paesaggio, in sintonia con quanto disposto dalla Convenzione del Paesaggio e dal PIT, attraverso una disciplina articolata che ha valore per tutto il territorio aperto, ma che distingue diverse situazioni più o meno sensibili sulla base delle singole realtà locali. All'interno del territorio aperto disciplinato dall'art. 7 delle NA del PTC sono indicate aree con tutela differenziata (paragrafo 2.2 dello Statuto del territorio). In particolare:
  - *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale* (art. 10 delle NA ); In questi ambiti le nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche non sono consentite, pertanto, tutte le previsioni devono imporre condizioni alla trasformazioni che siano coerenti con i caratteri di singolarità naturale, geologico, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di cultura agraria e di forme di antropizzazione di particolare pregio e non sono ammessi gli ampliamenti per gli edifici aventi funzioni incongrue con le caratteristiche dell'ambito. I problemi di conservazione all'interno di tale ambiti si intrecciano con l'uso del suolo nei rispettivi contesti territoriali, pertanto alla finalità della conservazione della natura e del pubblico godimento si associa la finalità della promozione dello sviluppo delle comunità locali senza che questa ostacoli la conservazione degli ecosistemi, impedendo gli scambi genetici essenziali alla sopravvivenza delle popolazioni animali e vegetali. In questo senso hanno particolare rilevanza le reti ecologiche, in quanto assicurano la continuità degli habitat naturali e riducono il rischio di isolamento delle aree protette. Creare una rete ecologica significa realizzare un sistema di aree protette variamente diversificate rappresentative di un'ampia gamma di ecosistemi. Il PTC definisce le *Aree di collegamento ecologico-funzionale* (art. 9 NA ) per tutelare la diversità delle specie animali e vegetali minacciate dalla separazione fisica delle popolazioni, rappresentata da barriere lineari o diffuse o da scarsa efficacia di aree naturali di collegamento tra le popolazioni. La disciplina urbanistica comunale, così come gli altri strumenti di programmazione e pianificazione provinciale, deve essere finalizzata alla riqualificazione degli ecosistemi degradati ed alla ricostituzione di aree naturali di collegamento, riducendo la frammentazione degli habitat, la locale impermeabilità del territorio e i rischi di sopravvivenza delle popolazioni animali e vegetali, oltre a tutelare, all'interno delle strutture urbane, i tratti dei corridoi ecologici esistenti caratterizzati da condizioni di naturalità e prevedere interventi di riqualificazione ecologica dei tratti degradati o da ricostruire.



## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

### OSSERVAZIONE N°1

Proposte da n.1 a n.8, rappresentate negli allegati 1 e 2 alla Delibera di adozione della Variante in oggetto si osserva che, pur trattandosi di piani già approvati, con la nuova articolazione degli ambiti si configura un aumento del carico urbanistico, in termini di presenza di nuovi edifici, piscine e aumento di parcheggi privati a discapito delle aree destinate a verde pubblico.

Si puntualizza che le proposte di variante (dalla n°1 alla n°8) **non prevedano nuovo impegno di suoli** rispetto a quanto ormai determinato a seguito dall'avvenuta approvazione di puntuali atti di governo del territorio previsti dal vigente R.U. o addirittura dal previgente P.R.G..

Gli atti di governo del territorio sopra citati sono regolarmente convenzionati e di fatto in corso di attuazione, come è noto questi hanno una vita temporale (dalla data della sua approvazione in Consiglio Comunale) superiore a quello degli strumenti operativi dell'amministrazione comunale (che nel caso del RU è appunto di 5 anni).

La parte delle varianti grafiche di questo primo corpo di proposte (dalla n°1 alla n°3), si riferisce ai piani attuativi, si è resa necessaria a seguito di una ricognizione della cartografia del Regolamento Urbanistico nella quale 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).

Siamo appunto in presenza di piani attuativi approvati all'interno dei quali sono state compiute le necessarie valutazioni in tema di incremento di carico urbanistico e dotazione degli standard urbanistici secondo i criteri dettati dalla normativa nazionale ed in conformità ai disposti dalla disciplina comunale.

La seconda parte delle proposte di variante (dalla n° 4 alla n°8) si riferisce alle aree del patrimonio edilizio esistente, si è resa necessaria a seguito dell'individuazione di 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;

- *Aree fragili del territorio aperto (art. 11 delle NA)*; le Aree fragili necessitano di politiche ed azioni coordinate finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche, che prevedano la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, in particolare quelle agro ambientali e determinino gli interventi necessari per raggiungere le finalità del PTC.
  - *Aree di protezione storico ambientale* (art. 12 delle NA), gli SU dei Comuni tutelano queste aree seguendo le direttive di cui al Paragrafo 2.2 dello Statuto del PTC e conformandosi alle prescrizioni dell'art. 12, comma 3 del NA del PTC.
- 5 Proposte n. 21 e 22, in questi ambiti il passaggio dal produttivo al produttivo-direzionale-commerciale deve comportare un'attenta verifica degli standard ed un approfondimento sui requisiti di sostenibilità ambientale e qualità insediativa come indicato al punto 3.4.1 dello Statuto del Territorio del PTC.
- 6 Proposta n. 26, le modifiche dell'articolo 81 non sono coerenti con quanto stabilito nelle Norme del PTC *Appendice 3b Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l'inserimento degli impianti a fonti rinnovabili nel territorio aperto e negli insediamenti*
- 7 Proposta n. 27, le modifiche dell'articolo 84, che prevedono il mantenimento di alcune attività produttive non agricole in zone E- agricola e tutte le trasformazioni di uso delle zone produttive, non sono coerenti con quanto disciplinato dal PTC art. 18 *Aree agricole* delle NA.
- 8 Proposta n. 29, l'art. 100- Parco fluviale dell'Elsa deve essere integrato con quanto previsto dal PTC Ambito A09 – FIUME ELSA dell'*Atlante delle invarianti strutturali* e dal Titolo II dello *Statuto* relativamente all'invariante strutturale di cui all'articolo 10 delle NA del PTC.

Si chiede, infine di allegare, ai fini dell'approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, ed inviare alla scrivente Direzione, documentazioni sintetiche contenenti dati idonei a giustificare la sostenibilità delle scelte effettuate di pianificazione territoriale con particolare riferimento agli aspetti indicati nel comma 3 dell'art. 1 delle NA del PTC ai fini delle verifiche di cui al comma 2 dell'art. 35 bis delle medesime NA ed ai sensi dell'art. 55 comma 1bis della LR 1/2005 e smi, in particolare:

- elaborato sintetico che documenti i criteri per la definizione degli insediamenti ai sensi dei relativi articoli delle NA del PTC per quanto di competenza della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto: *Criteri per i "centri storici" e la "città esistente" (art. 22) e per la "città nuova" (art. 22 bis); criteri per gli insediamenti produttivi (art. 23), insediamenti minori e presenze non agricole in territorio aperto (art. 19 NA); criteri per gli insediamenti produttivi (art. 23 delle NA del PTC); il bilancio complessivo delle aree dismesse che, ai sensi dell'art. 22 comma 9 delle NA del PTC costituisce elemento conoscitivo minimo del piano strutturale e del il regolamento urbanistico. Si ricorda che il rispetto dei criteri dettati dai paragrafi 3.2.4 del Titolo III dello Statuto del territorio del PTC costituisce oggetto di specifica verifica in sede di accertamento e dichiarazione della coerenza del PS con il PTC ai sensi del comma 10, art. 22 delle NA del PTC; in ogni caso i criteri per le modalità di intervento nella "città esistente" di cui la paragrafo 3.2.4 dello Statuto del Territorio del PTC "costituiscono linee guida per la predisposizione degli strumenti urbanistici a qualsiasi livello" ai sensi dello stesso paragrafo dello Statuto del PTC.*

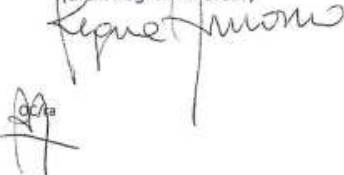
Nello spirito di collaborazione istituzionale finalizzata al miglioramento della qualità tecnica degli atti di governo del territorio, nonché all'efficacia dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 27 della LR 1/2005 si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o valutazioni.

Cordiali Saluti,

Empoli 4 luglio 2014

L'Istruttore direttivo Tecnico

(arch. Regina Amoruso)



Il dirigente  
(dott. Otello Cini)



- da un'incompleta trascrizione della dimensione degli ambiti destinati a standard urbanistico esistenti rispetto all'effettiva superficie di proprietà pubblica.

## OSSERVAZIONE N°2

Proposta n. 9, 19 e 95, l'area ricade in *Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 delle NA )*, A21 - PARCO DI CANONICA in parte è individuata come *Manufatti e siti vincolati ai sensi delle leggi 364/09, 1089/39 e dei decreti legislativi 490/99 e 42/04* disciplinato dall'art. 14 delle NA del PTC, ed è classificata dal RU come zona A3 *Ambito urbano storico a tessuto misto*. La trasformazione di questo pezzo peculiare del territorio di Certaldo, deve seguire i criteri indicati al punto 3.1.5 punto b) Destinazioni d'uso e sostituzione di funzioni dello Statuto del Territorio del PTC oltre che le prescrizioni dell'art. 10 delle NA dello stesso PTC.

L'osservazione si riferisce alla proposta di variante n°9 con la quale si è provveduto a creare una nuova scheda progetto e un nuovo corredo normativo (variante all'articolo 38 e 95 delle n.t.a. del R.U.) relativamente a parte del complesso immobiliare della Villa di Canonica.

Con l'osservazione si evidenzia la necessità di:

1. rispettare le indicazioni dettate dall'articolo 14 delle N.A. del PTCP relativamente agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
2. seguire i criteri indicati al punto b) del paragrafo 3.1.5 dello statuto del PTCP
3. rispettare le prescrizioni dettate dall'articolo 10 delle N.A. del PTCP.

Relativamente al sovrastante punto 1 si riscontra che l'articolo 14 - *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, conferisce agli S.U. dei comuni l'obbligo di definire gli interventi di trasformazione ammissibili e le utilizzazioni compatibili con la tutela, la conservazione e la valorizzazione degli immobili e delle aree in oggetto.

Il R.U. del Comune di Certaldo contiene specifici disposti atti a controllare il sistema di trasformazioni che potranno interessare il complesso immobiliare della Villa di Canonica al fine di garantire la conservazione dei valori riconosciuti agli edifici in oggetto.

Tuttavia, al fine di attivare un processo di valorizzazione delle costruzioni del complesso (che lo stesso articolo 14 chiede di promuovere da parte delle amministrazioni comunali), visto che attualmente l'insieme delle costruzioni versa in

pessimo stato manutentivo, nel cercare di evitare il depauperamento dei valori riconosciuti all'insieme degli edifici, l'amministrazione comunale ha deciso di proporre gli stessi nell'ambito del progetto “*Valore Paese - Dimore*” dell'Agenzia del Demanio.

Si è reso pertanto necessaria una implementazione delle destinazioni d'uso ammesse per il complesso della Villa Canonica, destinazioni che, analizzata la struttura distributiva dei diversi edifici, risultano di fatto conformi con i limiti dovuti alla categoria d'intervento ammessa.

Relativamente al sovrastante punto 2, ci preme evidenziare che con la proposta di variante al R.U., oltre a conservare la vocazione quale struttura “*di servizio*” 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.

Relativamente al sovrastante punto 3 si riscontra che il complesso immobiliare è ricompreso nell'ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali e che in particolare è caratterizzato da forme di antropizzazione di particolare pregio, vista appunto la presenza della villa e del complesso di edifici che costituivano la fattoria della Canonica.

In detti ambiti, secondo quanto dettato dal comma 4° dell'articolo 10, in attesa dell'istituzione di parchi e riserve naturali, gli S.U. dei comuni:

- a) consentono nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1;
- b) si conformano alla prescrizione che gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale;
- c) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.

Analizzata pertanto la disciplina in oggetto è possibile riscontrare la coerenza con quanto dettato dal PTC, in quanto la normativa comunale ammette (visto che il complesso immobiliare oltre che essere classificato <RV> di Rilevante Valore Architettonico Ambientale e stato recentemente Notificato ai sensi della ex L. 1089/39)

esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo volti appunto a conservare le peculiarità degli edifici in esame.

### OSSERVAZIONE N°3

Proposte n. 10 e 13, la modifica comporta una variazione del perimetro dell’UTOE 5 e dell’UTOE 11 rispetto a quello indicato dal Piano Strutturale per ciascun UTOE.

L’osservazione si riferisce alle varianti n°10 e 13, con le quali si propone di modificare la 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”.

L’articolo 17 della normativa del R.U. 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 è proposto di creare una specifica perimetrazione** ove ammettere la deroga al reperimento degli stalli a parcheggio.

Si è inteso pertanto rimuovere un incongruo richiamo alle U.T.O.E., tuttavia le Unità Territoriali Organiche Elementari, disegnate dal vigente Piano Strutturale, hanno mantenuto la sua dimensione e validità statutaria e strutturale.

La presente variazione è di fatto coerente con gli indirizzi dettati dal Piano Strutturale per le U.T.O.E. interessate.

### OSSERVAZIONE N°4

Proposte n. 17, la modifica dell’art. 29 “*Beni paesaggistici e aree di interesse ambientale e paesaggistico*” non risulta coerente con quanto disciplinato dal PTC. Il PTC, infatti, persegue le finalità di tutela del paesaggio, in sintonia con quanto disposto dalla Convenzione del Paesaggio e dal PIT, attraverso una disciplina articolata che ha valore per tutto il territorio aperto, ma che distingue diverse situazioni più o meno sensibili sulla base delle singole realtà locali. All’interno del territorio aperto disciplinata dall’art. 7 delle NA del PTC sono indicate aree con tutela differenziata (paragrafo 2.2 dello Statuto del territorio). In particolare:

- *Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 delle NA )*; In questi ambiti le nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche non sono consentite, pertanto, tutte le previsioni devono imporre condizioni alla trasformazioni che siano coerenti con i caratteri di singolarità naturale, geologico, florifauistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di cultura agraria e di forme di antropizzazione di particolare pregio e non sono ammessi gli ampliamenti per gli edifici aventi funzioni incongrua con le caratteristiche dell’ambito. I problemi di conservazione all’interno di tale ambiti si intrecciano con l’uso del suolo nei rispettivi contesti territoriali, pertanto alla finalità della conservazione della natura e del pubblico godimento si associa la finalità della promozione dello sviluppo delle comunità locali senza che questa ostacoli la conservazione degli ecosistemi, impedendo gli scambi genetici essenziali alla sopravvivenza delle popolazioni animali e vegetali. In questo senso hanno particolare rilevanza le reti ecologiche, in quanto assicurano la continuità degli habitat naturali e riducono il rischio di isolamento delle aree protette. Creare una rete ecologica significa realizzare un sistema di aree protette variamente diversificate rappresentative di un’ampia gamma di ecosistemi. Il PTC definisce le *Aree di collegamento ecologico-funzionale* (art. 9 NA ) per tutelare la diversità delle specie animali e vegetali minacciate dalla separazione fisica delle popolazioni, rappresentata da barriere lineari o diffuse o da scarsa efficacia di aree naturali di collegamento tra le popolazioni. La disciplina urbanistica comunale, così come gli altri strumenti di programmazione e pianificazione provinciale, deve essere finalizzata alla riqualificazione degli ecosistemi degradati ed alla ricostituzione di aree naturali di collegamento, riducendo la frammentazione degli habitat, la locale impermeabilità del territorio e i rischi di sopravvivenza delle popolazioni animali e vegetali, oltre a tutelare, all’interno delle strutture urbane, i tratti dei corridoi ecologici esistenti caratterizzati da condizioni di naturalità e prevedere interventi di riqualificazione ecologica dei tratti degradati o da ricostruire.
- *Aree fragili del territorio aperto (art. 11 delle NA)*; le Aree fragili necessitano di politiche ed azioni coordinate finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche, che prevedano la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell’ambito, in particolare quelle agro ambientali e determinino gli interventi necessari per raggiungere le finalità del PTC.
- *Aree di protezione storico ambientale* (art. 12 delle NA), gli SU dei Comuni tutelano queste aree seguendo le direttive di cui al Paragrafo 2.2 dello Statuto del PTC e conformandosi alle prescrizioni dell’art. 12, comma 3 del NA del PTC.

Con l’osservazione in esame si evidenzia che le modifiche proposte per l’articolo 29 non risultano coerenti con quanto disciplinato dal PTC in particolare per gli *Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale* (art. 10 N.A. - PTC) per le *Aree fragili del territorio aperto* (art. 11 N.A. - PTC) e per le *Aree di protezione storico ambientale* (art. 12 N.A. - PTC).

Ci preme sottolineare che la norma ha mantenuto il sistema di tutele disposte dal R.U. vigente, e che la stessa è stata integrata al fine

- di chiarire gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio oltre a specificare il limite dimensionale per gli ampliamenti degli edifici esistenti, in modo da garantire la realizzazione di trasformazioni edilizie urbanistiche compatibili con il sistema delle tutele dettate dalla normativa del R.U.;
- di conformare la determinazione della profondità delle fasce di tutela, presente sulle aree 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 della disciplina del P.I.T. .



Si evidenzia che la disciplina del R.U., conformemente ai nuovi disposti del P.I.T. P.P.R., recentemente adottato, persegue le finalità di tutela del paesaggio di tutto il territorio comunale, vedasi in particolare:

- l'articolo 32, che regola le trasformazioni e gli interventi di modifica del suolo sull'intero territorio comunale, sia superficiali che profonde, disponendo puntuali discipline in tema di realizzazione di nuovi impianti arborei, sui sistemi vegetazionali e di tutela del verde e dei boschi;
- l'articolo 64, volto alla creazione di un sistema di infrastrutture "leggere" finalizzate alla conservazione della natura e del pubblico godimento delle risorse ambientali;
- gli articoli 68 e 69 i quali prescrivono che, al fine di attuare interventi edilizi, si rende necessaria la realizzazione di opere di sistemazione ambientale volte a:
  - conservare i segni del paesaggio agrario;
  - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
  - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali;
  - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale;
  - mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici e le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc);

In relazione all'articolo 12, come da osservazione trasmessa dalla Provincia, già dalla fase di adozione della variante, l'articolo 29 è stato conformato alle prescrizioni del 3° comma dell'art. 12 delle N.A. del PTC.

#### OSSERVAZIONE N°5

Proposte n. 21 e 22, in questi ambiti il passaggio dal produttivo al produttivo-direzionale-commerciale deve comportare un'attenta verifica degli standard ed un approfondimento sui requisiti di sostenibilità ambientale e qualità insediativa come indicato al punto 3.4.1 dello Statuto del Territorio del PTC.

Questa osservazione si riferisce alle proposte di variante n. 21 e n. 22 riguardanti gli articoli 40 e 42.

La vigente disciplina comunale, relativa agli ambiti a destinazione produttiva, è notevolmente articolata e nasce da una lettura morfo-tipologica dei vari distretti

produttivi che hanno oggi costituito le due aree artigianali/industriali poste ai margini, meridionale e settentrionale, dell'edificato di Certaldo e risulta di fatto in linea con le indicazioni di cui al punto 3.4.1 dello Statuto del Territorio del PTC.

Nella normativa vigente del RU, al fine di incentivare interventi di modernizzazione e rinnovamento tecnologico, sono:

- ammesse una moltitudine di destinazioni d'uso compatibili con le attività produttive;
- presenti specifici disposti che consentano puntuali premialità dimensionali.

Le destinazioni d'uso commerciali sono previste nelle aree poste in fregio al tratto nord della Via Toscana e, valutata la modifica della struttura del sistema viabilistico a seguito dell'apertura della variante alla SRT 429, oltre al fatto che lungo l'originaria direttrice della SRT 429 sono presenti alcuni complessi produttivi (dotati di ampie aree pertinenziali) dismessi oramai da anni, l'Amministrazione, seguendo gli indirizzi dettati dall'articolo 9 lett.<c> di cui al D.p.g.r. 15/R/2009 ha proposto il recupero e la riqualificazione di complessi produttivi dismessi garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche delle aree.

#### OSSERVAZIONE N°6

Proposta n. 26, le modifiche dell'articolo 81 non sono coerenti con quanto stabilito nelle Norme del PTC *Appendice 3b Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l'inserimento degli impianti a fonti rinnovabili nel territorio aperto e negli insediamenti*

Questa osservazione si riferisce alle proposte di variante l'articolo 81 *"Impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili a fini energetici"*.

Con la variante si è proposto la revisione dell'articolo 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.

La porzioni dell'articolo 81 che sono state interessate dalla proposta di variante risultano di fatto conformi agli indirizzi dell'allegato 3b del P.T.C. .

## OSSERVAZIONE N°7

Proposta n. 27, le modifiche dell'articolo 84, che prevedono il mantenimento di alcune attività produttive non agricole in zone E- agricola e tutte le trasformazioni di uso delle zone produttive, non sono coerenti con quanto disciplinato dal PTC art. 18 *Aree agricole* delle NA.

L'osservazione si riferisce alle modifiche introdotte all'articolo 84 *“Aree D5 Attività produttive non agricole in zona E”*, viene specificato che il mantenimento di alcune attività produttive non agricole in zona agricola e tutte le trasformazioni di uso delle zone produttive, non sono coerenti con quanto disciplinato dal PTC art. 18 *Aree agricole*

Analizzata la normativa del PTC, si rinviene che in detta osservazione viene citato impropriamente la necessità di rendere coerente l'articolo 84 del R.U. all'articolo 18 delle N.A. del P.T.C. *“Aree agricole”*.

Si ritiene che tale osservazione risulti di fatto non pertinente rilevando che l'articolo di riferimento per le aree <D5> nella normativa del PTC sia di fatto l'art. 19 *“Insediamenti minori e presenze non agricole in territorio aperto”*, con il quale al comma terzo vengono dettati puntuali indirizzi per gli insediamenti industriali e commerciali esistenti in territorio aperto, come nel caso in esame.

Ci preme evidenziare che con la proposta di variante non sono state introdotte sostanziali modifiche agli ambiti che il PS e successivamente il RU riconoscono come delle vere e proprie isole produttive.

Proprio al fine di contenere lo sviluppo dimensionale di dette attività il RU le confina, già dall'anno 2010, all'interno di specifici ambiti opportunamente perimetrati sulla cartografia.

In accoglimento ad alcune osservazioni presentate è stato rivisto l'apparato normativo di riferimento delle aree <D5> in modo da coordinare le azioni di permanenza di tali insediamenti con la necessità di tutelare gli ambiti rurali.

In attesa di una definitiva definizione degli indirizzi del P.I.T., relativamente al tema della riconversione dei contenitori produttivi nel territorio aperto, si è cercato di fatto di disincentivare la dismissione sistematica delle attività produttive esistenti (come disposto dall'art. 31 della Disciplina di Piano di cui alla Del. C.R. 24 luglio 2007 n. 72 modificata con l'integrazione paesaggistica di cui alla Del. C.R. 2 luglio 2014 n. 58 del il PIT/PPR).

Come sopra evidenziato, in accoglimento alle osservazioni pervenute, l'articolo 84 della normativa è stato ricalibrato eliminando il richiamo all'articolo 40 che assimilava in tutto detti ambiti alle sottozone a destinazione produttiva.

## OSSERVAZIONE N°8

Proposta n. 29, l'art. 100- Parco fluviale dell'Elsa deve essere integrato con quanto previsto dal PTC Ambito A09 – FIUME ELSA dell'*Atlante delle invarianti strutturali* e dal Titolo II dello *Statuto* relativamente all'invariante strutturale di cui all'articolo 10 delle NA del PTC.

L'osservazione si riferisce alle modifiche introdotte all'articolo 100 specificando che nello stesso debba essere riportato quanto previsto dal PTC per l'ambito *A09 – fiume Elsa*, relativamente all'invariante strutturale di cui all'articolo 10 delle N.A. del P.T.C. .

Analizzata la scheda A09 – fiume Elsa dell'*Atlante delle invarianti strutturali* si rileva che in essa è riportata esclusivamente una descrizione dell'ambito in esame.

Analizzati in particolare i commi 3 e 4 dell'articolo 10 delle N.A. del P.T.C., di seguito riportati:

### **Art. 10 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale**

< .... Omississ .... >

3. Gli strumenti della pianificazione territoriale dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, i perimetri degli ambiti di cui al comma 1, in conformità ai seguenti criteri, da applicarsi in ordine di importanza:

- a) esistenza di limiti fisici evidenti (viabilità, impluvi e corsi di acqua, crinali, cambi di pendenza, limite delle aree boscate) e coerenti con i caratteri dell'area considerata;
- b) definizione di limiti convenzionali (fasce di ampiezza uniforme, curve di livello);
- c) esistenza di limiti amministrativi o catastali.

4. Negli ambiti territoriali di cui ai commi precedenti, fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, gli SU dei Comuni:

- a) consentono nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1;
- b) si conformano alla prescrizione che gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale;
- c) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.

< .... Omississ .... >

Verificata sia la normativa del R.U. che la dimensione degli ambiti classificati <F2.fe.PR> è possibile riscontrare la piena conformità a quanto dettato dal PTC.

Con l'approvazione del vigente R.U. l'Amministrazione comunale ha condotto una revisione dei limiti dimensionali delle aree da desinare a Parco fluviale, rilevando di



fatto la presenza di limiti fisici evidenti come appunto il nuovo tracciato della nuova S.r.t. 429.

Per le aree oggetto della presente osservazione, riscontrato che la norma vigente 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 invece viene ammesso in tutti i restanti ambiti agricoli di pianura si è proposto l’integrazione dell’articolo 100 della normativa al fine di consentire anche nelle aree <F2.fe.PR> interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE	PROPONENTE
23	PROVINCIA DI FIRENZE

CONTENUTO OSSERVAZIONE



Prot. N°  
Da citare nell'  
'1



Al Comune Certaldo  
Settore Servizi per il Territorio

Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa

e p.c. Giunta Regionale della Toscana  
Direzione Generale Governo del Territorio

Firenze, 07/07/2014

OGGETTO: Adozione Variante Manutentiva al Regolamento Urbanistico.  
OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005.

In riferimento al procedimento in oggetto, a seguito del ricevimento della nota del Circondario Empolese Valdelsa prot. arrivo n. 0195050/2014, con la quale è stato comunicato che con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 7/04/2014 il Comune di Certaldo ha adottato la variante n. 3 al Regolamento Urbanistico, si formula la seguente osservazione in merito alla compatibilità con i contenuti e le finalità del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10 gennaio 2013 e pubblicato sul BURT n. 11 del 13/03/2013.

A seguito dell'analisi degli elaborati pervenuti relativi alla Variante Manutentiva del Regolamento Urbanistico si fa presente che gli interventi ammissibili negli ambiti che ricadono in *area di protezione storico ambientale*, invariante strutturale disciplinata dall'art. 12 delle NA del PTCP, dovranno essere conformi a quanto contenuto nella sopracitata disciplina del PTCP che prescrive il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie con la sola eccezione degli impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area. La possibilità di ampliare gli edifici è consentita esclusivamente in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Cordiali saluti

DA/

Il Responsabile della P.O. Pianificazione  
Territoriale e Valutazioni Ambientali

Arch. Davide Cardì

c:\direzione territorio\ufficio ptep-via\tr. 1-2005\dunici\circondario\certaldo variante manutentiva al  
rue\osservazione.doc

Palazzo Medici Riccardi  
10, via Gino 50129 Firenze  
tel. 055 2760035  
fax 055 2760359  
adriana.sgolastro@provincia.fi.it  
www.provincia.fi.it

DIREZIONE  
URBANISTICA E AMBIENTE

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene evidenziato che all'interno delle aree di *protezione storico ambientale*, invariante strutturale disciplinata dall'articolo 12 del N.A. del PTCP è:

- prescritto il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie con la sola eccezione degli impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- consentita la possibilità di ampliamento degli edifici ricadenti in tali aree esclusivamente in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Ci preme evidenziare che all'interno di tali ambiti il vigente Regolamento Urbanistico non consente la realizzazione di nuove costruzioni, in quanto le nuove previsioni edificatorie risultano esterne a detti ambiti.

Si rende tuttavia necessaria una revisione della lettera <C> dell'articolo 29 della normativa del RU contenente di fatto dei refusi della prima stesura.

Relativamente al 2° punto della precisazione in merito alla dimensione massima degli ampliamenti consentiti siamo con la presente a evidenziare che detta limitazione è già presente nella norma adottata in data 07/04/2014 con deliberazione consiliare n° 11.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
ACCOLTA