

& C. associazione professionale

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

COMUNE DI CERTALDO

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

Allegato alla Richiesta di Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico

Stralcio funzionale b) Ristrutturazione edificio e ampliamenti



Regio decreto 3267/1923

Aree boscate

SITA: Vincolo idrogeologico

Proprietà:

ERRE.DI Società Cooperativa Sociale

Progetto:

Arch. STEFANIA MARTINI

Coordinatore:

Ing. GIULIANO CECCARELLI

***- ALLEGATO n. 1a -
RELAZIONE TECNICA***

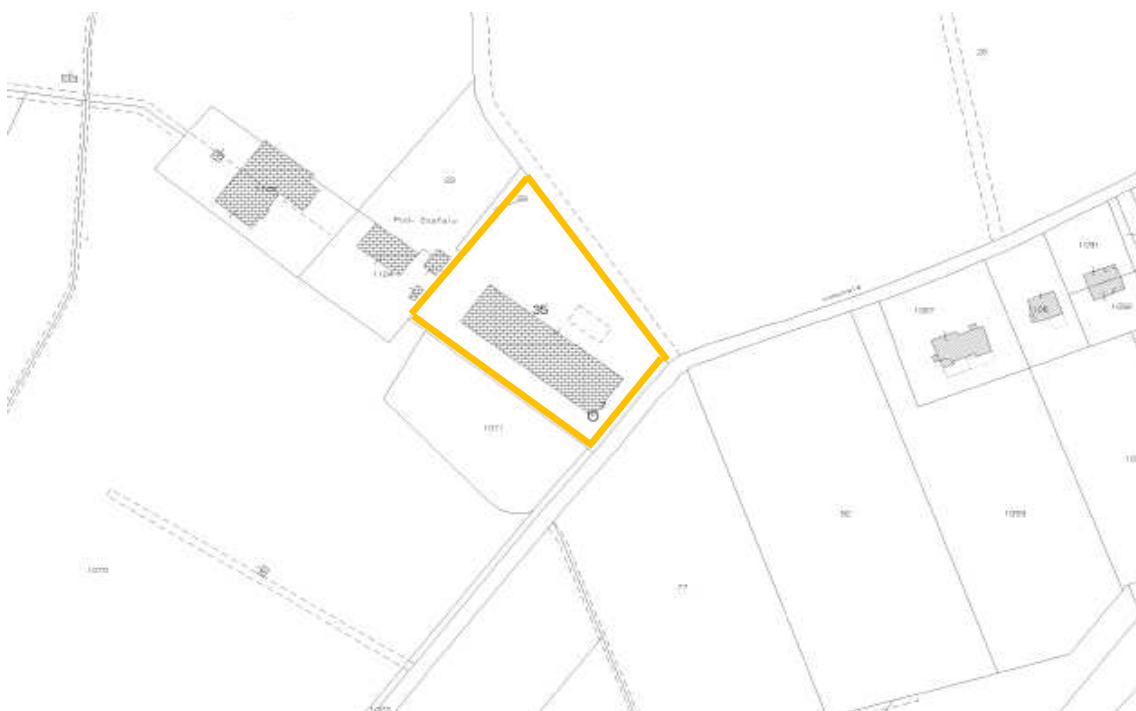
Aprile 2018

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

La società "**ERRE.DI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE**", con sede in Tavarnelle Val di Pesa, via Naldini n. 27, numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze e codice fiscale n. 06209320487, legalmente rappresentata dal sig. ZINI Gabriele, nato a Firenze il 27/08/1974, è proprietaria del fabbricato e delle aree circostanti di pertinenza, rappresentate all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel Foglio di Mappa 71 Particella 35 ai Sub. 500 e Sub. 553.

La società è divenuta proprietaria in seguito alla stipula di Atto di Vendita del Notaio Gunnella in data 24/09/2015 rep. n. 45.782 racc. n. 22.315, atto registrato a Firenze il 02/10/2015 al n. 17.976 serie 1T.



Estratto Mappa Catastale

Per la ristrutturazione dell'intero complesso, la precedente proprietà ha presentato/ottenuto dal Comune di Certaldo i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività presentata al prot. n. 7.290 del 06/04/2006 (pratica edilizia n. 144/06), relativa al fabbricato.
- Permesso di Costruire n. 20 del 07/04/2008 (pratica edilizia n. 105/2007), con Comunicazione di Inizio Lavori del 10/07/2008 al prot. n. 13.139, relativa alla costruzione della piscina.

Per alcune difformità rilevate all'immobile rispetto ai titoli abilitativi sopracitati è stata richiesta Attestazione di Conformità in Sanatoria ed è stata rilasciata dal comune di Certaldo

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n.14 del 21/09/2016 Autorizzazione Unica SUAP n. 22/2016 del 21/09/2016.

Con la presente richiesta la proprietà intende realizzare negli immobili suddetti una residenza sanitaria assistenziale RSA per anziani. Ciò comporta una variante urbanistica per il cambio di destinazione da turistico ricettiva a direzionale (art. 15 NTA del RU).

La vigente disciplina urbanistica comunale prevede per l'area in questione, ubicata in Loc. Avanella, una destinazione d'uso "turistico ricettiva". E' del tutto evidente come tale destinazione d'uso non consenta la realizzazione di una struttura sanitaria. Tale convincimento non deriva solo dalle considerazioni che possono essere svolte sulla base delle norme legislative di riferimento (art.99 della LR 65/2014 e art. 7 del Dpgr 3/R2007) ma anche dal contenuto delle Norme di Attuazione del R.U. di Certaldo, laddove vengono con esattezza individuate le attività appartenenti alle specifiche destinazioni d'uso (art.15 NTA del RU). In particolare, le strutture sanitarie, cui viene attribuita la sigla 5.05, vengono ricondotte alla destinazione "direzionale". Si ritiene, pertanto, che esista un contrasto tra la destinazione d'uso consentita dal R.U. per la tabaccaia di Avanella e la realizzazione in tale fabbricato di una residenza sanitaria. In tal senso, non esiste alcuna soluzione progettuale che possa escludere o ridurre tale contrasto.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA (P.T.C.P e P.I.T./P.P.R.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

L'intervento si colloca in aree di "Tutela del territorio aperto" "Aree sensibili di fondovalle" art.3 Norme tecniche del P.T.C. della provincia di Firenze.

Art. 3 - Aree sensibili di fondovalle

1. Sono definite aree sensibili di fondovalle le aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale....

.....

5. Sono consentiti:

a) i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24, se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;

b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;

c) interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:

- mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;

- impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;

- tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, come nelle aree limitrofe ai laghi e nelle aree umide, in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT;

- riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;

- valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;

- ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.....

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico

L'area oggetto di trasformazione è ricompresa nell'Ambito n. 9 denominato "Val d'Elsa" dal Piano Paesaggistico della Regione Toscana, le seguenti considerazioni sono estratte dalla scheda di Ambito sopradetta.

L'area interessata è localizzabile nel paesaggio della piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale, al confine tra il sistema morfogenetico delle "Pianure e Fondovalle" e la "Collina dei Bacini Neo-quadernari" a litologie alternate; la gran parte dell'ambito è fondata sui depositi continentali che hanno continuato ad accumularsi nella depressione tettonica dopo il ritiro del mare, all'inizio del Quaternario. Le criticità dal punto di vista idrogeologico sono le esondazioni, aggravato dall'espansione degli insediamenti nel Fondovalle, deflussi ed erosione dei versanti, erosione del suolo nei sistemi della Collina dei bacini quadernari a sabbie dominanti. Il fondovalle è dominato dai centri di origine medievale di Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, che si posizionano sulle testate basse dei controcrinali, alla confluenza dei principali affluenti, tale sistema, faceva da "contrappeso" a quello di crinale e vi si integrava, sia da un punto di vista ambientale che economico. Certaldo, Castelfiorentino, Poggibonsi erano i centri di mercato delle zone di produzione agraria che si estendevano in destra e in sinistra dell'Elsa. Le espansioni dei principali insediamenti di impianto storico, hanno saturato le piane alluvionali sottostanti, occludendo i varchi vallivi secondari e le sponde fluviali dell'Elsa compromettendo le relazioni ecologiche e territoriali longitudinali e trasversali, tra la Veldelsa e i suoi affluenti; così come il localizzarsi di aree produttive in ambiti fluviali sensibili o ad alto rischio idraulico e idrogeologico occlude gli alvei degli affluenti e non garantisce la continuità ambientale tra la valle e i sistemi collinari circostanti.

Le dinamiche di trasformazione attuate nell'ambito in esame hanno comportato la perdita di aree agricole e la riduzione della qualità degli ecosistemi fluviali, con processi di antropizzazione delle aree di pianura, e in particolare delle aree di pertinenza fluviale del Fiume Elsa, con prevalente espansione dell'edificato industriale e artigianale lungo gli assi infrastrutturali.

Secondo il P.I.T. i principali valori da tutelare riguardano i seguenti ecosistemi:

- *Ecosistemi agropastorali - Le vaste zone collinari plioceniche della porzione settentrionale e centrale dell'ambito vedono una caratteristica e dominante presenza dell'elemento della rete ecologica relativo alla matrice agroecosistemica collinare. Si tratta prevalentemente di seminativi in parte mosaicati con gli elementi forestali isolati (presenti soprattutto negli impluvi) e con gli agroecosistemi intensivi, spesso costituiti da vigneti. - Questi ultimi risultano tra Certaldo e Barberino Val d'Elsa e in particolare tra Certaldo e San Gimignano.*
- *Ecosistemi fluviali e aree umide - La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema è associato il target degli ecosistemi fluviali presente nell'ambito con un denso reticolo idrografico in parte interno al bacino del Fiume Elsa. - Gli elementi di maggiore*

interesse naturalistico sono presenti nell'alto corso del Fiume Elsa, con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa"

Le principali criticità dell'ambito e dei relativi ecosistemi sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento a quelle del Fiume Elsa, che hanno determinato rilevanti i processi di consumo di suolo agricolo e di urbanizzazione nella pianura alluvionale con diverse zone industriali in corso di saldatura tra Castelfiorentino e Certaldo e attorno a Certaldo e Poggibonsi,

Gli indirizzi che il P.I.T. dispone per l'invariante ecosistemi sono finalizzati principalmente a mitigare e limitare gli effetti dei negativi processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale del Fiume Elsa o nelle aree collinari, alla riqualificazione degli ecosistemi fluviali ed alla conservazione attiva dei paesaggi agricoli tradizionali.

Per le pianure alluvionali sono da evitare i processi di saldatura dell'urbanizzato esistente, e in particolare delle zone industriali/artigianali, lungo la SR 429, mantenendo i varchi esistenti.

Nella "Disciplina d'uso" per l'"Ambito 09 - Val d'Elsa" gli obiettivi sono:

Obiettivo 1: Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale);

Obiettivo 2: Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche;

Obiettivo 3: Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Analisi di coerenza e considerazioni finali

Le valutazioni di compatibilità dell'intervento alle prescrizioni del PTCP e del PIT sono riferite:

- al cambio di destinazione dell'immobile esistente da turistico ricettivo a residenza per anziani ed attività accessorie,
- alla realizzazione di un ampliamento (SUL mq. 558) per la copertura della piscina esistente e locali di servizio all'attività; il volume previsto per l'attività turistico ricettiva era di mc. 5400 (SUL mq. 1800).

L'intervento, con il cambio di destinazione e la notevole riduzione di volume in ampliamento, favorisce il mantenimento dell'insediamento esistente, la riorganizzazione e riqualificazione dell'area liberando il fondovalle e contribuisce a mantenere i valori agricoli, paesaggistici, ambientali e storici del sistema.

L' ampliamento, per la forma e la collocazione, lascia inalterata la qualità del patrimonio paesaggistico e degli ecosistemi faunistico-vegetativi. La tipologia prescelta intende adeguarsi alle caratteristiche del luogo adottando un criterio di semplicità e compattezza dei volumi insieme all'utilizzo di materiali tradizionali per i paramenti degli edifici.

Le sistemazioni esterne sono previste mediante siepi e alberature formate dalle specie locali, creando in tal modo una unità di paesaggio che riesce sicuramente ad inserirsi nel contesto in cui si colloca.

Dunque, poiché viene attuata una riconversione verso una funzione che ha un minor impatto sull'ambito fluviale, si ritiene l'intervento coerente con il PTCP e con il Piano Paesaggistico della Regione Toscana, proprio per la particolare comunanza di intenti che può ravvisarsi tra la variante urbanistica proposta e gli strumenti di cui sopra nel perseguire le seguenti finalità:

- evitare ulteriore consumo di suolo mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti e recuperare da un punto di vista ambientale, urbanistico e architettonico liberare il fondovalle,
- non interferenza visiva con gli elementi del sistema insediativo storico
- preservare il suolo superficiale dall'erosione con sistemazioni idonee delle aree.

PIANI URBANISTICI COMUNALI (P.S. e R.U.)

Il Piano Strutturale

Secondo il vigente Piano Strutturale del Comune di Certaldo, l'area oggetto della presente richiesta ricade all'interno dell'UTOE 9 Bassetto e fa parte del SISTEMA DI VALLE SubSistema Urbano. Si tratta di una U.T.O.E. che percorre longitudinalmente il tratto sud del Sistema di valle, il suo ambito territoriale inizia dall'ingresso sud dell'abitato di Certaldo, include le aree a destinazione produttiva di Bassetto e Avanella e si conclude sul confine amministrativo del comune di Certaldo, attestandosi al corso del Borro dell'Avane.

L'art. 64 della Disciplina di PS attribuisce agli immobili denominati Tabaccaia e Stallacce *"la possibilità di interventi di recupero con destinazione d'uso turistico – ricettiva e di commercializzazione dei prodotti tipici, da collegarsi alle funzioni del sub - sistema delle pendici collinari."*

Occorre, tuttavia, precisare che l'art. 98 della suddetta disciplina consente *"di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature e impianti"* elencati al comma 2 tra i quali *".., attrezzature, spazi e servizi sanitari, assistenziali, di cura del corpo, comprese le residenze per anziani e servizi per il recupero fisico e mentale", "purché siano di interesse locale e a condizione che siano conformi alle strategie di sistema o sottosistema.."* e l'art. 29 delle NTA del PS nell' elencare gli obiettivi del Sistema di valle tra gli altri indica *"l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana"*

Il Regolamento Urbanistico Comunale

Nel Regolamento Urbanistico Comunale ormai arrivato alla scadenza quinquennale, l'area oggetto del presente progetto ricade in ambito Gn. Aree a destinazione turistico ricettiva.

L'area oggetto dell'intervento, così come riportato nelle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico è disciplinata all'art. 72; si riporta, di seguito, un estratto della scheda, delle Norme di Attuazione del RU:

Art. 72 - Nuove attività turistico – ricettive e ampliamenti alle attività turistiche-ricettive esistenti
1. Nelle sottozone del territorio rurale potranno essere realizzate nuove attività turistico ricettive, elencate di seguito, individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico con le sigle sotto elencate:

....

G.2.PR La Tabaccaia, via Avanella - Scafati

E' ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda

necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Sono possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

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

L'ampliamento può essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali possono essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi. Gli spazi esterni non possono essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista.

Con l'attuazione dell'intervento sopra descritto si dovrà inoltre provvedere alla realizzazione dell'allargamento della strada pubblica (Via Avanella - Scafati) secondo quanto indicato negli elaborati del R.U.. La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti è subordinata alla presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC), completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi e stipula di convenzione con l'Amministrazione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.



Estratto R.U. Tav. PR5

Considerazioni finali

Il progetto persegue l'obiettivo di recuperare da un punto di vista sia fisico che funzionale l'immobile esistente; coerentemente con gli obiettivi specifici di Piano Strutturale dell'UTOE 9, dove è sempre ammessa la "trasformazione con rinnovo strutturale e funzionale dei complessi esistenti" –oltre all' adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana". Inoltre, l'intervento contribuisce alla salvaguardia attiva dei caratteri, degli assetti urbani consolidati e del paesaggio e garantisce il miglioramento delle condizioni e delle funzioni dell'ambito.

L'intervento è compatibile (Art. 92 - Criterio di compatibilità) in quanto conserva le risorse esistenti e allo stesso tempo attua il ripristino ed il recupero di tali risorse ed è conforme alle previsioni di P.S. che all'art. 98 della Disciplina di piano, come già citato, consente "di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature e impianti" elencati al comma 2 tra i quali "..., attrezzature, spazi e servizi sanitari, assistenziali, di cura del corpo, comprese le residenze per anziani e servizi per il recupero fisico e mentale", "purché siano di interesse locale e a condizione che siano conformi alle strategie di sistema o sottosistema..".

Il R.U. comunale prevede per l'area in questione, una destinazione d'uso "turistico ricettiva". E' del tutto evidente come tale destinazione d'uso non consenta la realizzazione di una struttura sanitaria. Tale convincimento non deriva solo dalle considerazioni che possono essere svolte sulla base delle norme legislative di riferimento (art.99 della LR 65/2014 e art. 7 del Dpgr 3/R2007) ma anche dal contenuto delle Norme di attuazione del R.U. di Certaldo, laddove vengono con esattezza individuate le attività appartenenti alle specifiche destinazioni d'uso. In particolare, le strutture sanitarie, cui viene attribuita la sigla 5.05, vengono ricondotte alla destinazione "direzionale". Si ritiene, pertanto, che esista un contrasto tra la destinazione d'uso consentita dal R.U. per la tabaccaia di Avanello e la realizzazione in tale fabbricato di una residenza sanitaria.

VINCOLI

L'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico,
- vincolo sismico.
- fascia di rispetto metanodotto (in parte).

Le zone oggetto di previsione risultano esterne ad aree tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sia per quanto riguarda i beni tutelati ai sensi dell'art. 142 che aree tutelate per decreto e previste all'art. 136 del codice. Non sono presenti zone di interesse archeologico, beni architettonici tutelati o immobili ed aree a notevole interesse pubblico.

ANALISI URBANISTICHE AL FINE DI QUANTIFICARE E CARATTERIZZARE LA DISPONIBILITA' DI AREE DA DESTINARE AD R.S.A.

Con riferimento alle categorie di cui all'art. 99 della LR 65/2014, una Residenza Sanitaria Assistita appartiene alla destinazione "direzionale e di servizio".

Da una analisi eseguita sul regolamento Urbanistico di Certaldo si è potuto riscontrare che tale destinazione d'uso risulta ammessa nelle zone A e nelle zone B.

In particolare, le attività come quella di cui trattasi sono qualificate (art. 15 N.T.A. del R.U.) come attività direzionali e contraddistinte dalla sigla "5.05". Ciò significa che, a differenza dei servizi di tipo pubblico, la cui localizzazione è esattamente individuata, tali attività sono consentite, in maniera generalizzata, in tutti gli edifici ricadenti nelle zone A e B.

Tuttavia, come succede spesso, quello che è senz'altro realizzabile "di diritto" non lo è automaticamente "di fatto".

A tal proposito, occorre considerare che la realizzazione di una RSA può presentare quel minimo indispensabile di "razionalità economica", richiesta in ogni iniziativa privata, solamente se a fronte di un cospicuo investimento per le strutture centralizzate, o comunque indispensabili, si prevede la realizzazione di un adeguato numero di posti letto.

Come si può riscontrare, nelle zone classificate A e B nel R.U. del comune di Certaldo non esistono praticamente immobili che presentino dimensioni tali da consentire la realizzazione, con i criteri sopra descritti, di una struttura sanitaria. Allo stesso modo, sotto il profilo logistico, la realizzazione di una struttura sanitaria non sembra compatibile con le caratteristiche ed il livello di densità presenti nel tessuto edilizio consolidato. La stessa impossibilità è stata riscontrata nelle zone di espansione (zone "C").

Allo scopo di eseguire la verifica di cui sopra, abbiamo anche passato in rassegna tutte le "Schede Progetto" contenute nello strumento urbanistico ed abbiamo riscontrato, addirittura, che una destinazione d'uso come quella di cui trattasi non sembra mai ammessa. In realtà, l'unica Scheda-Progetto che contempla la destinazione d'uso "Direzionale" è quella relativa all'Ambito C9. Se osserviamo tuttavia gli schemi tipologici prescritti dalla stessa scheda-progetto non è difficile concludere che essi rendono assolutamente impossibile la realizzazione di una struttura sanitaria.

OBIETTIVI E STRATEGIE DELLA PROPOSTA

Considerato che l'obiettivo della richiesta è rappresentato dal mutamento della destinazione d'uso dell'edificio da struttura turistico-ricettiva a residenza sanitaria assistita, si rende necessaria una valutazione di alcune dinamiche sociali ed economiche che sembrano giustificare pienamente il mutamento di destinazione richiesto.

Il Piano Strutturale, nel definire le strategie di sviluppo per il Comune di Certaldo, attribuisce una importanza particolare al settore turistico ricettivo e l'andamento di tale settore negli ultimi anni sembra confermare la bontà di tale scelta. Infatti, nel 2014 le presenze turistiche in toscana sono tornate a crescere e, da un resoconto del Centro Studi Turistici, confrontando l'anno 2014 con l'anno 2000, risulta evidente come nell'Empolese Valdelsa la crescita si sia attestata al di sopra della media regionale.

Tuttavia, se analizziamo nel dettaglio i caratteri e le forme dell'accoglienza turistica nel Comune di Certaldo, possiamo verificare come la maggior parte della domanda trovi una risposta nelle strutture extralberghiere. Infatti, nel 2001, su 56.628 presenze almeno 42.040 hanno trovato risposta nelle strutture extra alberghiere (case e appartamenti vacanza, bed & breakfast, affittacamere, residenze d'epoca, agriturismo, campeggio) e solamente 14.578 in strutture alberghiere.

Fermo restando che il flusso turistico non ha mai prodotto l'esaurimento dei posti letto complessivi e che, quindi, in ogni momento sarebbero stati disponibili ulteriori posti letto sia nelle strutture alberghiere che nelle strutture extralberghiere, è del tutto evidente come le preferenze dei turisti siano andate in maniera assolutamente prevalente (75%) verso le seconde.

Del resto, negli anni successivi, le tendenze spontanee del mercato turistico non hanno fatto che assecondare la struttura della domanda che emerge dai dati sopra riportati. Infatti, pur in presenza di un dimensionamento di Piano Strutturale che avrebbe consentito l'incremento di qualsiasi tipo di strutture turistico ricettive, possiamo rilevare che nel 2014, i posti letto in strutture alberghiere, dai 90 nel 2001, si erano attestati a 138 mentre quelli in strutture extralberghiere, dai 378 nel 2001, erano aumentati fino a 1.179. Il dato incontrovertibile che si evince è che gli incrementi dei flussi turistici nel territorio di Certaldo tendono a trovare copertura, in maniera crescente, nelle strutture extralberghiere e non in quelle alberghiere. Occorre, infine, rilevare che i dati da cui si ricava la tendenza sopra descritta sono particolarmente significativi perché riguardanti un periodo in cui il flusso turistico ha conosciuto una particolare crescita passando dalle 56.628 presenze del 2001 alle 104.238 del 2014.

Volendo, inoltre, ipotizzare scenari futuri non possiamo che partire dai dati complessivi sulle presenze turistiche e sull'offerta di posti letto relativi al comune di Certaldo. Come abbiamo visto, nel territorio comunale sono disponibili 1.317 posti letto che, nell'arco di 12 mesi danno luogo ad una capacità di accoglienza di 480.705 presenze. Sembra tuttavia ragionevole ipotizzare che i flussi turistici nella zona non possano che svilupparsi nell'arco di sei mesi. Anche partendo da tale ipotesi possiamo ricavare l'ampiezza di disponibilità complessiva di posti letto. Infatti, anche in questo caso avremmo una capacità di accoglienza massima di 237.060 a fronte delle 104.238 effettive presenze. Tale disponibilità è da ritenersi adeguata rispetto al prevedibile incremento di presenze turistiche nel prossimo futuro. Infatti, per saturare i posti offerti dalle strutture attuali occorrerebbe un incremento, ragionevolmente non prevedibile in un prossimo futuro, di oltre il 100% delle presenze. Oltretutto gli strumenti urbanistici del comune di Certaldo prevedono ancora una cospicua possibilità di realizzare strutture alberghiere. Basti ricordare i seguenti interventi previsti nel R.U. e non ancora realizzati:

G.1.PR Via delle città, loc. Bassetto- ampliamento	2.500mc.
G.3.PR Villa Tavolese – Marcialla-	10.500mc.
G.4.PR P. dell'Olmo - loc. Fiano-	10 p.l.
G.5.PR S.P. Lucardese n. 79 – loc. Rogai	20p.l.
G.6.PR Pian grande – loc. Belvedere	12 p.l.
G.7.PR Via di Mezzacosta - Loc. San Martino a Maiano	16 p.l.

In ragione di quanto sopra, è da ritenersi assolutamente comprensibile e condivisibile l'orientamento dei proprietari della ex tabaccaia in loc. Avanella i quali hanno valutato non conveniente e non lungimirante l'eventuale trasformazione del manufatto in struttura alberghiera ed hanno conseguentemente richiesto che si preveda la possibilità di realizzare una residenza sanitaria assistita.

A sostegno dell'ipotesi di realizzare una residenza assistenziale, sembra opportuno richiamare come uno dei problemi sociali più rilevanti sia oggi costituito da un aumento di persone anziane che non possono essere assistiti da una famiglia. A tal proposito, giova riportare per intero la sintesi di uno studio effettuato dall'ufficio anagrafe del Comune di Certaldo e pubblicato sul sito istituzionale dell' ente:

“L'assessorato al sociale del Comune di Certaldo, in collaborazione con lo Spi/Cgil di Certaldo con il quale l'Amministrazione ha siglato a Febbraio un protocollo di intesa per azioni positive a sostegno della terza età, si è fatto carico di censire i soggetti anziani e soli. Il lavoro è stato realizzato tramite l'ufficio anagrafe del Comune, concentrandosi sugli anziani con più di 80 anni, che nel comune di Certaldo risultano essere circa 1.500 su una popolazione totale di circa 16.200 persone. Da questa base, sono stati poi tolti quanti hanno figli residenti a Certaldo e poi coloro che hanno un progetto attivo seguito dai servizi sociali dell'AUSL 11.

Il risultato è stato di circa 30 anziani soli e 120 anziani vedovi, senza figli residenti e sconosciuti ai servizi. Per quanto riguarda le coppie senza parenti di primo grado sul territorio, sono stati rilevati 75 nuclei familiari composti da due ultraottantenni e 129 nuclei composti da due anziani di cui almeno uno ha più di 80 anni e l'altro un'età compresa tra i 75 e gli 80.

Si tratta di un target rilevante di persone che effettivamente risultando più sole possono essere segnalate ai servizi e ai medici di famiglia, i quali potranno eventualmente verificare particolari situazione di fragilità e attivare, se necessario, i servizi sociali territoriali.

In più, le associazioni di volontariato locale (Misericordia, Croce Rossa, Auser, ProCiv) che da diversi anni si occupano di aiutare le persone fragili attraverso il progetto di Sorveglianza Attiva, possono rappresentare una valida risorsa anche per gli anziani appena censiti, considerato che attraverso l'impegno civico di tanti volontari aiutano chi ha bisogno per il disbrigo pratiche, per fare la spesa, per l'accompagnamento alle visite mediche, per il ritiro di medicinali o referti, ma anche semplicemente per passare delle ore in compagnia e alleviare la solitudine.

Nel volantino informativo che il Comune ha predisposto insieme alle associazioni e che verrà recapitato alle famiglie di anziani, si dà spazio anche a progetti innovativi come il telesoccorso, da poco attivato dalla Misericordia di Certaldo, del progetto Abitare Solidale promosso dall'Unione dei Comuni, per la coabitazione di persone fragili che possono trasformare il disagio abitativo in una risorsa; entrambe le misure infatti favoriscono la domiciliarità di persone che con un piccolo aiuto possono sentirsi ancora indipendenti. Del progetto “Insieme” fa parte anche la Casa di Cura Egiziano Giglioli, l'APSP che offre ospitalità residenziale temporanea e vitalizia agli anziani.

“L'evoluzione del quadro demografico impone alle amministrazioni locali di verificare che l'offerta socioassistenziale e sociosanitaria sia al passo coi tempi – spiega il vicesindaco di Certaldo con delega al diritto alla salute, Francesco Dei – e che garantisca interventi appropriati verso quella parte di popolazione che è soggetta vista l'età ad una diminuzione della propria autonomia. L'obiettivo di questo progetto, che ha visto un'ampia collaborazione di professionisti e associazioni di volontariato, è quello di intercettare alcuni anziani soli potenzialmente in stato di bisogno e che per vari motivi non sono in grado di manifestare il loro disagio, con il rischio di aggravare la propria condizione di marginalità e la qualità della vita”.

Proprio i dati sopra riportati e le stesse affermazioni dell'assessore evidenziano la necessità di strutture come quella che si intende realizzare per gestirla anche mediante convezione con le competenti istituzioni socio-sanitarie.

Allo scopo di verificare ulteriormente la congruità della proposta, la società ERRE.DI ha commissionato un apposito studio alla società Cerved, allegato alla presente valutazione, che si conclude verificando *“un alto indice di potenzialità”* per le *“buone caratteristiche generali e climatiche”* del sito e per *“l'alto indice di spesa pro capite degli abitanti delle zone limitrofe”*.

Descrizione sintetica degli interventi proposti

Gli interventi che si intende eseguire sono sinteticamente descrivibili nel modo seguente:

Stralcio funzionale a)

- Realizzazione dell'allargamento della strada comunale di San Donnino nel tratto di collegamento tra la RSA e via delle Città (ex SR 429). Tale allargamento si estende alle aree di proprietà comunale che costeggiano la strada nella sua attuale configurazione;

Stralcio funzionale b)

- L'intervento sull'edificio è riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia;
- L'edificio esistente manterrà gli attuali caratteri simili a quelli degli edifici specialistici destinati a tabaccaia, di cui sono presenti nell'area ulteriori esemplari;
- L'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, sarà in materiali “leggeri” e prevalentemente trasparenti;
- L'ascensore esterno, da collocare sul retro della struttura avrà il tamponamento con lamiera coibentata antincendio;
- L'ampliamento, da adibire a locali tecnici e di servizio all'attività, previsto sul retro del fabbricato è seminterrato con tetto inerbito;
- Particolare attenzione sarà dedicata alla sistemazione ambientale dell'area pertinenziale, verranno:
 - utilizzate pavimentazioni e finiture drenanti delle aree a parcheggio,
 - messa a dimora specie arboree che consentano di mantenere gli aspetti di ruralità tipica del paesaggio agrario locale,
 - realizzate recinzioni con rete metallica e siepe su entrambi i lati e dei muri di recinzione/contenimento con soluzioni tipologiche analoghe a quelle esistenti;
- Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura;
- Recupero acque piovane con la posa di cisterne per la raccolta.
- Viene realizzato, in adiacenza alla struttura, un parcheggio privato di uso pubblico per una superficie di mq. 1180,00.

RELAZIONE TECNICA
Stralcio funzionale a)

Fermi restando i caratteri complessivi dell'operazione urbanistico-edilizia descritta nella precedente Relazione Generale, la presente relazione è finalizzata a descrivere in maniera più dettagliata le opere che si intende realizzare con lo stralcio funzionale a).

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE

La strada in questione presenta attualmente una larghezza variabile da circa m. 3.60 a m. 4.80, con l'allargamento in progetto, la strada stessa verrà portata ad una larghezza di circa m. 5.20. In buona parte l'intervento si presenta semplicemente come allargamento della carreggiata mediante realizzazione delle strutture stradali (scavo, formazione di fondazione stradale, binder e tappeto d'usura) sui terreni pianeggianti che costeggiano il tracciato. Nel tratto centrale, invece, si rende necessaria la realizzazione di ulteriori opere.

In particolare, sul lato nord-ovest di tale tratto la fossetta laterale, che corre lungo la strada e raccoglie le acque provenienti dalle aree circostanti e dalla stessa infrastruttura, verrà interessata dalla realizzazione di "terre armate" sul ciglio di sponda confinante con la strada, in maniera che quest'ultima possa allargarsi di circa 70 cm. Allo stesso modo, sul lato opposto verrà realizzato un terrapieno contenuto da un muretto in c.a. in maniera da ottenere un allargamento della strada di circa 80 cm.; a protezione, da entrambi i lati, verrà installata una barriera metallica in acciaio.

Verrà, inoltre, realizzato il potenziamento dell'acquedotto, richiesto dall'Ente fornitore con la posa di una tubazione in ghisa sferoidale DN 60.

Tavarnelle Val di Pesa lì, 24.04.2018

Il progettista
Arch. Stefania Martini