

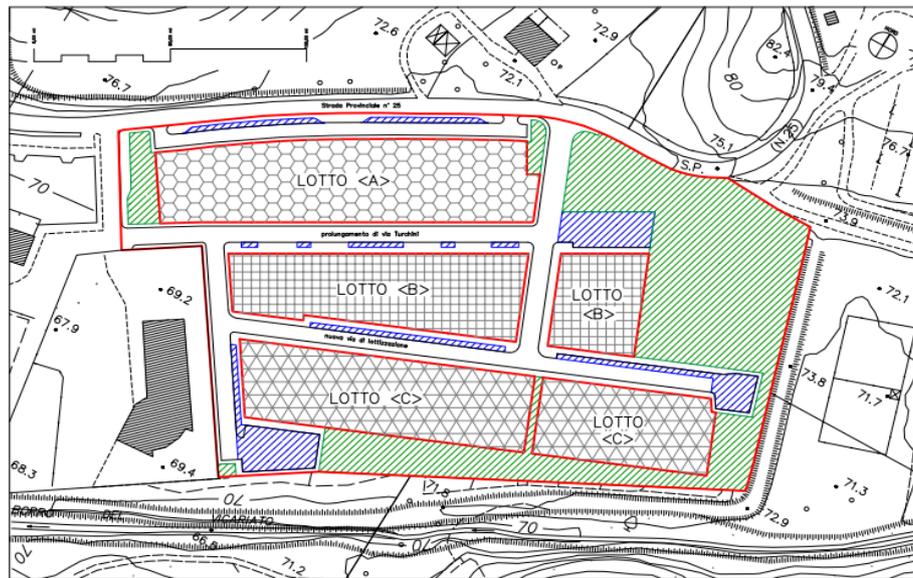


# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

## AREA EDIFICABILE DI CANONICA EST



DENOMINAZIONE IMMOBILE	AREA EDIFICABILE DI CANONICA EST
ENTE PROPRIETARIO	COMUNE DI CERTALDO
COMUNE DI LOCALIZZAZIONE	COMUNE DI CERTALDO
REGIONE	TOSCANA



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

## ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	<b>AREA EDIFICABILE DI CANONICA EST</b>
INDIRIZZO:	VIA DELLA CANONICA
COMUNE:	CERTALDO
CODICE CATASTALE <sup>1</sup> :	C540
REGIONE:	TOSCANA
COORDINATE IMMOBILE <sup>2</sup> :	Latitudine 45°56'30.28" NORD Longitudine 11°04'00.20" EST
ENTE PROPRIETARIO:	COMUNE DI CERTALDO

## DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	AREA EDIFICABILE
STATO DI CONSERVAZIONE:	BUONO
SUPERFICIE FONDIARIA <sup>3</sup> :	MQ 13765
SUPERFICIE SCOPERTA <sup>4</sup> :	MQ Fare clic qui per immettere testo.
SUPERFICIE COPERTA <sup>5</sup> :	MQ Fare clic qui per immettere testo.
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.) <sup>6</sup> :	MQ 15708
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.) <sup>7</sup> :	MQ Fare clic qui per immettere testo.
VALORE STIMATO <sup>8</sup> :	€ 2.000.000,00
FONTE STIMA E ANNO <sup>9</sup> :	VALORE INSERITO NEL PIANO ALIENAZIONI – ANNO 2012

## DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE PREVALENTE DA P.R.G.:	RESIDENZIALE
PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	CONCLUSO
STATO DI OCCUPAZIONE:	LIBERO

## TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT:	NON NECESSARIO
DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO:	NON NECESSARIA
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:	NON NECESSARIA
DELIBERA DI INSERIMENTO NEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE O DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA:	ACQUISITA



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA<sup>10</sup>

The image displays a page of photographic documentation for an urban planning project in Certaldo. It is divided into two main sections. The upper section, labeled 'TAVOLA 3', features a large site plan of a residential development with building footprints and landscaping. To the left of the plan is a metadata block containing the project title 'COMUNE DI CERTALDO', the plan type 'PIANO URBANISTICO ATTIVATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA', the location 'LOCALITÀ CARONICA EST', and the proposer 'COMUNE DI CERTALDO'. Below this is a small landscape photograph. The lower section, labeled 'TAVOLA 2', includes a metadata block with similar project information and a grid of 16 numbered photographs (1-16) showing various views of the site and surrounding area. To the right of this grid is a large, empty light blue rectangular area, likely a placeholder for additional images or a larger photograph.



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO<sup>11</sup>

Il bene in questione è un'area edificabile dove è prevista la realizzazione di edifici residenziali secondo il piano urbanistico attuativo approvato con deliberazione del C.C. n. 14/2012, che individua tre ambiti destinati alla costruzione di edifici residenziali assegnando ad ognuno una puntuale capacità edificatoria. Le tipologie prescritte sono le seguenti: A – numero 4 edifici quadrifamiliari per un totale di mc. 6088; B – numero 10 edifici a schiera per un totale di mc. 5300; C - numero 8 edifici monofamiliari isolati per un totale di mc. 4320. Si precisa che l'intervento edificatorio deve prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione attualmente non presenti.

## INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE, SOCIALE<sup>12</sup>

Non esistono iniziative di riqualificazione. L'intervento si pone al margine di un'area a destinazione residenziale di recente costruzione dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

## IPOSTESI DI SVILUPPO POTENZIALE<sup>13</sup>

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	NOTE
RESIDENZIALE	100%	Fare clic qui per immettere testo.
TURISTICO RICETTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
PRODUTTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
DIREZIONALE		Fare clic qui per immettere testo.
COMMERCIALE		Fare clic qui per immettere testo.
TOTALE	100%	

## SOGGETTI COINVOLTI<sup>14</sup>

Comune di Certaldo

## ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE<sup>15</sup>

L'area edificabile in questione è situata alle pendici del Parco Collinare di Canonica (di notevole pregio) ed in prossimità ad una zona residenziale di recente costruzione. In adiacenza all'area edificabile è presente una viabilità urbana di collegamento, un servizio di trasporto pubblico locale nonché da un punto di allaccio di tutte le utenze quali: acquedotto, energia elettrica, fognatura pubblica, metano e telefono.

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO<sup>16</sup>

Grazie al sistema di viabilità a carattere locale dall'insediamento è possibile raggiungere in breve tempo S.G.C. autopalio Siena – Firenze e la S.G.C. FI-PI-LI oltre alla stazione ferroviaria locale



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

## NOTE AGGIUNTIVE SULL'IMMOBILE<sup>17</sup>

Ambito di espansione dell'aggregato urbano - Ambito C.9 - d'espansione prevalentemente residenziale dell'aggregato urbano. Per detti ambiti vigono le disposizioni dettate dal piano urbanistico attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14/03/2012. Il termine di validità del piano attuativo è di anni 10 dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera consiliare

Il PUA individua tre distinti ambiti destinati alla costruzioni di edifici residenziali, assegnando ad ognuno una puntuale capacità edificatoria. Ogni ambito edificatorio è caratterizzato da una diversa tipologia edilizia. Tipologie prescritte:

<A> 4 1522 mc 4 +(1) 6088 mc edificio quadrifamiliare

<B> 10 530 mc 1 5300 mc edificio a schiera

<C> 8 540 mc 1 4320 mc edificio monofamiliare isolato

Relativamente agli edifici del lotto <A>, è stato possibile escludere dal calcolo della volumetria, il portico determinatosi dalla realizzazione della "sovracopertura", a tal fine rispondendo allo schema denominato "strategia climatica" viene prescritto che:

- non sono ammesse operazioni di tamponamento di dette strutture;
- la prima campata di detta copertura (lungo il fronte che si sviluppa in fregio al prolungamento di Via Turchini) sia costituita da elementi fissi od orientabili atti alla creazione di strutture pergolate o bie-soleil;
- le strutture in elevazione a sostegno della sovra-copertura saranno assimilate ad aggetti ornamentali, a tal fine questa non potrà distare dai paramenti murari esterni delle abitazioni oltre ml 1.50.

Relativamente agli edifici del lotto <B> precisiamo che le strutture poste sul lato rivolto verso il parco della Canonica sono state annoverate tra le logge e computate nel calcolo delle volumetria complessiva secondo il dettami del R.E..

Relativamente agli edifici del lotto <C> le strutture di sovracopertura non potranno essere dotate di tamponature e, se rispondenti alle indicazioni contenute negli elaborati progettuali, saranno assimilate ad aggetti ornamentali. Nel caso di proposte progettuali conformi agli schemi tipologici prescritti nelle tavole 6, 7 e 8 del P.U.A., sarà possibile procedere alla realizzazione delle costruzioni mediante la presentazione di S.C.I.A. In tal caso sono ammessi interventi di riorganizzazione del sistema delle aperture previste sui prospetti degli edifici (avendo cura di riproporre gruppi di aperture caratterizzate da elementi lineari, in chiave con le "linee" progettuali del P.U.A., ed in conformità al piano guida citato negli articoli successivi) e operazioni di riorganizzazione distributiva interna alle U.I. Gli schemi grafici relativi ai diversi tipi edilizi prescritti, sono caratterizzati da involucri aventi partizioni verticali ed orizzontali con uno spessore di 50 cm, dette partizioni contengono spazi aventi altezze interne utili di ml 3.00. Relativamente all'utilizzo delle disposizioni previste dal Titolo VIII Capo III "norme per l'edilizia sostenibile" di cui alla L.R. 1/2005 sarà possibile provvedere al loro impiego previa dimostrazione del rispetto degli allineamenti e distanze prescritte dalla tavola 4 del presente piano.

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Volume massimo edificabile

Superficie coperta massima

Gli allineamenti e le distanze riportate nella tavola 4. La disposizione e l'orientamento delle costruzioni rispetto al sub lotto. L'utilizzazione del sistema di coperture metalliche che in particolare per il lotto <A> dovrà mantenere l'impianto tipologico e dimensionale previsto nelle tavole del PUA. L'ubicazione degli accessi carrabili ai singoli lotti

La collocazione delle autorimesse relativamente ai lotti <A> e <B>. Il numero dei piani delle diverse costruzioni L'altezza massima ammissibile delle costruzioni che non potrà superare ml 6.70 dalla quota delle contermini opere di urbanizzazione. Nel rispetto degli elementi prescrittivi sopra riportati è comunque possibile proporre nuove soluzioni architettoniche che prevedano una diversa articolazione delle masse volumetriche proposte dal P.U.A..

In tal caso, conformemente a quanto dettato dall'articolo 29 del R.U., l'edificazione del lotto potrà avvenire esclusivamente mediante la presentazione di specifico permesso di costruire, e previa acquisizione di parere da parte della Commissione per il Paesaggio, che verificherà la congruità della nuova soluzione progettuale rispetto alle linee compositive previste dal P.U.A. .



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

Ai fini dell'ubicazione delle nuove costruzioni sui vari ambiti della lottizzazione si dovranno seguire le indicazioni dettate dalla tavole 4 del P.U.A..

Le distribuzioni interne delle abitazioni riportate negli elaborati del P.U.A. sono da ritenersi esemplificative, sono pertanto ammesse proposte di riorganizzazione degli spazi interni agli involucri edilizi.

Il numero delle unità immobiliari rappresentate negli elaborati del P.U.A. è da ritenersi prescrittivo, sono tuttavia ammesse operazioni di redistribuzione delle superfici interne provvedendo ad una modifica dei tagli dimensionali dei singoli appartamenti.

Esclusivamente per gli edifici del lotto <A> è ammessa la creazione di una ulteriore U.I. oltre a quanto indicato negli elaborati (lotto <A> numero massimo abitazioni ammesse = 5 U.I.), in tal caso dovrà essere garantita la dotazione di un posto auto per ogni abitazione, dovrà comunque essere rispettata la dotazione minima per le aree a parcheggio prevista per legge.

Resta tuttavia prescritto il rispetto delle indicazioni, in merito agli accessi ed alla localizzazione dei posti auto, dettate dal precedente punto. In ognuno dei casi sopra riportati dovrà essere garantito il rispetto dell'articolo 17 comma 1 del R.U. in merito alla superficie minima delle abitazioni.

E' ammessa la creazione di locali interrati e seminterrati esclusivamente nel lotto <A> secondo quanto riportato nella tavola 6 e nei limiti previsti dal regolamento edilizio.

Relativamente ai lotti <B> e <C>, è ammessa la realizzazione di locali interrati aventi una superficie utile non superiore a 9 mq (nei limiti previsti dal regolamento edilizio) da rendere comunque completamente impermeabilizzati e isolati dal punto di vista idraulico e idrogeologico. L'amministrazione comunale emanerà specifiche linee guida contenenti un abaco orientativo del sistema delle finiture dei diversi corpi di fabbrica, dettando indicazioni in merito a:

- caratteristiche degli infissi e delle partizioni di oscuramento esterno;
- tipologia e campionatura della finitura dei diversi corpi edilizi;
- tipologia delle ringhiere e dei parapetti;
- caratteristiche delle recinzioni, dei vani per alloggiamento dei contatori utenze e delle aree per il deposito dei contenitori della nettezza per la raccolta differenziata;
- caratteristiche delle coperture e dei comignoli e di altre componenti architettoniche e tecnologiche (come ad esempio: sfiati, tipologia di ancoraggi per il sistema delle linee vita, utilizzo delle zone sottocopertura per l'alloggiamento di elementi impiantistici e modalità di schermatura, ecc.);
- impiego energie rinnovabili.

Valutato il contesto ambientale in cui si inserisce il nuovo ambito di lottizzazione, viene prescritta per le aree a verde pubblico la messa a dimora di alberature di "fondo valle", tipo pioppo, acero, frassino, ontano, salice, quercia (tipo farnia), carpino etc, in modo da costituire la creazione di formazioni arbustive che contribuiscano ad elevare il livello di naturalità degli spazi aperti. Nelle aree a verde pubblico, l'amministrazione comunale potrà provvedere alla redazione di progetti di sistemazione dell'intero ambito, ammettendo al loro interno la realizzazione di piccoli campi da gioco e l'installazione di manufatti "leggeri" tipo chioschi, piccoli padiglioni e pergolati. In merito alle aree pertinenziali degli edifici viene prescritto l'impiego di specie arbustive autoctone appartenenti ai generi Crataegus, Euonymus, Rosa, Laurus, Cornus, Viburnum, Spartium, Coronilla, Corylus, etc., che potranno essere utilizzate anche al fine di costituire siepi a delimitazioni dei diversi spazi di proprietà. Vista la presenza dell'arginatura destra del Borro del Vicariato, posta al margine dell'ambito <C9>, è fatto divieto di provvedere alla realizzazione di nuove costruzioni ad una distanza inferiore di ml 10,00 dal piede esterno dell'argine e , in caso di interventi edilizi o scavi da realizzarsi nella fascia dei ml 10,00 sopra citati è prescritta la preventiva autorizzazione dell'ente competente ai sensi del R.D. 523/1904 dove applicabile. Viste le disposizioni dettate nella relazione geologica di corredo al piano attuativo, ove per maggior grado di sicurezza idraulica delle opere di progetto da eventi meteorici eccezionali difficilmente drenabili, viene prescritta la realizzazione di un franco di sicurezza di + 0.50 m rispetto al piano di campagna attuale per gli edifici e le OO.UU.; si puntualizza che si è provveduto all'individuazione delle quota media dell'attuale piano di campagna, nell'area dove sono localizzati i lotti <B> e <C> (la quale risulta essere la quota +69,55 m s.l.m.), pertanto applicato il franco di sicurezza prescritto è stato possibile individuare la quota "minore" alla quale attestare le opere di urbanizzazione



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

---

(quota di riferimento delle opere di urbanizzazione +70,05 m s.l.m.), ne consegue che sia il sistema delle urbanizzazioni che le future costruzioni saranno impostate al disopra di tale livello. Il piano d'imposta delle nuove costruzioni dovrà coincidere il più possibile con la quota media del piano finito delle opere di urbanizzazione contermini al lotto in esame, tra le due quote non potranno essere realizzati dislivelli superiori a cm 20. Le destinazioni d'uso consentite nelle nuove costruzioni previste nell'ambito della presente lottizzazione sono le seguenti: residenziale, industriale artigianale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio.



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

:0.

## INDICAZIONI PER LA COMPILAZIONE

- <sup>1</sup> Inserire il codice catastale alfanumerico di 4 caratteri del comune di ubicazione dell'immobile/complesso immobiliare
- <sup>2</sup> Inserire le coordinate Latitudine e Longitudine, prelevate da Google Earth/Maps, nel formato Gradi, Minuti, Secondi, di un punto baricentrico o interno al perimetro dell'immobile (esempio: Latitudine 41°54'15.7" NORD Longitudine 12°29'30.2" EST)
- <sup>3</sup> Area del lotto ove sorge l'edificio/complesso immobiliare compresa la superficie scoperta (se trattasi di sola porzione di edificio, inserire "0")
- <sup>4</sup> Corrisponde alla superficie fondiaria dedotta la superficie di sedime (nel caso del solo edificio equivale a zero, in quanto la superficie fondiaria e di sedime coincidono)
- <sup>5</sup> Corrisponde alla superficie di sedime, escluse le aree scoperte (esempio cortile interno) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali
- <sup>6</sup> Inserire il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Fuori Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie
- <sup>7</sup> Inserire, se esistente, il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Entro Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie
- <sup>8</sup> Inserire il valore in euro arrotondato all'unità per difetto
- <sup>9</sup> Specificare la provenienza della valutazione (valore di bilancio, mercato immobiliare, stima OMI, ecc.) e anno di riferimento
- <sup>10</sup> Inserire nel riquadro maggiore la mappa/ortofoto di inquadramento in scala 1:5000 o 1:10000 prelevata da Google Earth/Maps, perimetrando o contrassegnando l'immobile/complesso immobiliare in oggetto. Inserire in ciascuno dei due restanti riquadri una foto significativa dell'immobile/complesso immobiliare
- <sup>11</sup> Descrivere la proposta di valorizzazione, con indicazione degli interventi, delle azioni, degli strumenti, e delle modalità di attuazione cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo locale.
- <sup>12</sup> Segnalare l'iniziativa di riqualificazione che interessa l'immobile/complesso immobiliare in oggetto nonché, eventualmente, le modalità con le quali tale immobile può essere inserito in detta iniziativa
- <sup>13</sup> Selezionare la percentuale delle destinazioni d'uso previste, se definite (la somma delle percentuali deve essere uguale a 100%)
- <sup>14</sup> Indicare tutti i soggetti pubblici e privati che partecipano e/o che sono chiamati a partecipare, nei differenti ruoli, alla Proposta (enti locali, enti pubblici, privati, società, portatori di interessi/fabbisogni, gestori, soggetti che rilasciano nulla osta e autorizzazioni, ecc.)
- <sup>15</sup> Descrivere gli elementi significativi del contesto urbano di riferimento, quali ad esempio: servizi pubblici, attività private e sistemi di trasporto locale
- <sup>16</sup> Indicare l'eventuale presenza di infrastrutture (svincolo stradale/autostradale, stazione ferroviaria, porto, aeroporto, ecc.) e loro distanza dall'immobile/complesso immobiliare
- <sup>17</sup> Inserire eventuali ulteriori informazioni o precisazioni di natura giuridica, amministrativa, tecnica riguardanti l'immobile/ complesso immobiliare