

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 265/2024

ALLEGATO 7





COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Ufficio Urbanistica

Marca da bollo
01240493210594
del 15/04/2023

Certificato di destinazione urbanistica di terreni - Art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n° 380

- Vista la richiesta presentata il 15/04/2025 registrata al protocollo generale n° 9136;
- Visto il Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n. 93 del 28/12/2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 07/07/2021;
- Visto l'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n° 380;

IL RESPONSABILE del SETTORE URBANISTICA CERTIFICA

Che l'appezzamento di terreno posto in questo Comune, catastalmente rappresentato al foglio di mappa 28 dalle particelle 499, 500, 501, 502, 503 e 504, ricade in "Aree "T"/"T_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi - Ambito <T02> Fraille (corrispondente alla zona omogenea 'C' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

Nella particella sopra citata devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n. 93 del 28/12/2020.

Il presente certificato di destinazione urbanistica:

- viene rilasciato in data 23/04/2025 ed è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA

Dott. Yuri Lippi
(firmato digitalmente)



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 265/2024

ALLEGATO 8



U.T.O.E.	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
13	Certaldo - Via Enriques Agnoletti	R	I/A	CD	TR	D	CI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Amplio areale posto tra il comparto residenziale di canonica est e l'ambito artigianale di Fraiile.

**FINALITA'**

Completamento della struttura insediativa residenziale esistente in continuità del sistema morfo-tipologico rinvenibile in loco, caratterizzato da una elevata dotazione di standard pubblici.

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale 30678 mq
 Superficie fondiaria 8576 mq
 Superficie a cessione

DIMENSIONAMENTO

Superficie edificabile (S.E.) Lotto <A1> Lotto <A2> Lotto <B1> Lotto <B2>
 1760 mq 1760 mq 2740 mq 2740 mq
 (Hmax) 7.5 m n. max di piani 2

CRITERI E REQUISITI INSEDIATIVI

Piano terra elevato di 1m rispetto al terreno Sì X No
 Obbligo dotazione di alloggi ERP Sì X No

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

-R- -residenza - tutte le sottocategorie MODALITA' DI ATTUAZIONE
 P.U.A. - Piano Urbanistico Attuativo

OPERE PRELIMINARI ALL'INTERVENTO E PRESCRIZIONI

E' ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra i lotti A1 - A2 - B1 - B2 nei limiti del 20% della S.E. attribuita a ciascun lotto. Nell'ipotesi in cui vengano riproposti gli schemi planimetrici della scheda progetto, i fronti delle costruzioni potranno essere posti in fregio al marciapiede pubblico, in tal caso il pavimento del piano terra delle nuove costruzioni dovrà essere posto alla quota +1.00 ml. dal piano delle aree pubbliche circostanti. Trattandosi della costituzione di un intervento finalizzato alla realizzazione di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68, tuttavia, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli non potrà risultare inferiore a ml.10.00. In sede di piano attuativo potrà essere richiesto il raccordo tra i diversi assi viari mediante la creazione dei collegamenti indicati dalle aree tratteggiate.

T02 - FRAILLE**DIMENSIONAMENTO STANDARD (verifica dei minimi ai sensi del D.M. 1444/68)**

Abitanti Equivalenti (S.E. /25mq)	Minimi	Progetto
Standard	9000/25 =360	
Area per l'istruzione		
Area per attrezzature di interesse comune	(4.5mq+2mq+9mq)X360= 5580mq	11771mq
Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport		
Area per parcheggi	2.5mqX360= 900mq	1380mq
Totale	6480mq	13151mq

U.T.O.E. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

13

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

T02 - FRAILLE

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Area interessata da pericolosità geologica media (G.2) e elevata (G.3)

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Verde: Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F1) per le aree interessate da pericolosità geologica media e fattibilità geologica con normali vincoli (F2) per le aree interessate da pericolosità geologica elevata.

Parcheggi: Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F1).

Viabilità: Fattibilità geologica con normali vincoli (F2) per le aree interessate da pericolosità geologica media e fattibilità condizionata (F3) per le aree interessate da pericolosità geologica elevata.

Interventi edificatori: Fattibilità geologica con normali vincoli (F2) per le aree interessate da pericolosità geologica media e fattibilità condizionata (F3) per le aree interessate da pericolosità geologica elevata.



PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Area interessata da pericolosità sismica media (S.2)

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' SISMICA LOCALE

Verde: Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F1).

Parcheggi: Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F1).

Viabilità: Fattibilità sismica con normali vincoli (F2).

Interventi edificatori: Fattibilità sismica con normali vincoli (F2).



SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE GEOLOGICO E SISMICO ALLA TRASFORMAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati, in sede di progettazione definitiva, alla realizzazione di adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostatigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni presenti. Gli interventi di rimodellamento morfologico da effettuarsi in corrispondenza del versante a monte del lotto dovranno essere subordinati alla realizzazione di adeguate verifiche di stabilità del versante in sede di Piano attuativo, supportate da idonee indagini geognostiche che verifichino le effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni gravitativi, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Nel caso in cui risulti necessaria la realizzazione di interventi di messa in sicurezza, dovranno essere predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza dovranno essere adeguatamente certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia. Vista la presenza di paleovalvi sepolte e la possibile presenza di depositi con caratteristiche geotecniche scadenti, dovrà essere posta particolare attenzione a possibili fenomeni di addensamento e liquefazione dei materiali sciolti, anche attraverso la realizzazione di adeguate analisi e prove geotecniche di laboratorio, oltre alla realizzazione delle relative verifiche.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

- D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità elevata (I.3).
L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni poco frequenti.

VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO

- Battente medio TR200 anni: 0.17 m
- Velocità media TR200 anni: 0.12 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Livello di riferimento TR200 anni: 67.30 m s.l.m.
- Franco di sicurezza: 0.3 m

Livello di messa in sicurezza: 67.60 m s.l.m.

**CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA EX DPGR 53R/2011**

Edifici in I.3: Consentiti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica previa messa in sicurezza per eventi con TR=200 anni, anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, e non aggravio in aree contenimini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.1 lett. d, par. 3.2.2.2 lett. b].

Parcheggi in I.3: Consentiti parcheggi a raso di superficie maggiore di 500 mq previa messa in sicurezza da eventi per eventi con TR=200 anni. Consentiti parcheggi a raso di superficie minore di 500 mq e parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par.3.2.2.2 lett. b].

Viabilità in I.3: Non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contenimini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.2, lett.a)].

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA EX L.R. 41/2018

Edifici in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: Consentiti interventi di nuova costruzione previa realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, di cui all'art. 8 comma 1 lett. a), b) o c), con messa in sicurezza per eventi con TR=200 anni, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree [rif.LR 41/2018 art. 11 c.2]. Il non aggravio è realizzato secondo i disposti di cui all'art. 8 c.2.

Consentita la realizzazione di volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2 [rif.LR 41/2018 art. 11 c.5].

Parcheggi: Consentiti parcheggi in superficie, purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.4 lett.b)]

Viabilità in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: Consentite la realizzazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento ed ampliamento di viabilità esistenti e relative pertinenze purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.2 e 3].

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione ed i parcheggi di superficie maggiore di 500 mq potranno essere realizzati previa messa in sicurezza per eventi con TR=200 anni, mediante la realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, fino alla quota di 67.60 m s.l.m. e non aggravio del rischio idraulico in altre aree, da realizzarsi mediante:

- opere per drenaggio delle acque verso corpo idrico ricettore;
- trasferimento degli effetti idraulici conseguenti in altre aree a condizione che:
 - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo;
 - sia prevista negli strumenti urbanistici convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune, prima della realizzazione dell'intervento.

I volumi di compenso da recuperare ai fini del non aggravio del rischio dovranno essere stimati sulla base del livello di riferimento per TR=200 anni calcolati sulla effettiva superficie sottratta alla libera esondazione delle acque. Parcheggi a raso di superficie minore di 500 mq, parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge, viabilità e relative pertinenze, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

U. T. O. E. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

13

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

T02 - FRAILLE

Elementi di contesto
 Criticità
 Pericolosità idraulica I3
 Ambiti di conurbazione continua
 Collina dei bacini neoguaternari argillosi
 Valori
 Sistema di fondovalle dei depositi alluvionali

Infrastrutture e sottoservizi
 Fognia in cls e dall'altra parte in pvc verso la campagna
 Acquedotto in termoplastiche: rete di distribuzione dal lato fabbriche
 Acquedotto in ghisa: rete di distribuzione dall'altro lato
 Vincoli: In prossimità di immobile e aree notificate - Villa-fattoria di Canonica e parco, istituito con Provvedimento codice n°90480121649 del 01/12/2010, ai sensi dell'art. 10, co.1 del D.Lgs. 42/2004.

Struttura idrogeomorfologica
 In riferimento alle criticità evidenziate si rimanda per maggior dettaglio alle specifiche parti di competenza nella presente scheda.

Struttura ecosistemica

Struttura insediativa
 L'intervento di trasformazione proposto contribuirà complessivamente a migliorare le condizioni di stato delle risorse ambientali interessate.
 La trasformazione dell'area prevede il completamento della struttura insediativa residenziale esistente in continuità del sistema morfo-tipologico rinvenibile in loco, caratterizzato da una elevata dotazione di standard pubblici.

energetica degli edifici e Metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche dei requisiti minimi degli edifici) e sull'ottimizzazione delle operazioni di conferimento e ritiro dei rifiuti. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e fognario, per la realizzazione di nuovi insediamenti, dovrà essere garantito l'adeguatezza di quest'ultimo, su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico e fognario.

L'intervento, per questo dovrà prevedere delle mitigazioni, per quanto riguarda il miglioramento ulteriore dell'ambiente e del territorio, i quali verranno mitigati con l'applicazione delle normative vigenti in materia di consumi energetici (DD.MM. 26 Giugno 2015 - Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione

Un effetto potenzialmente negativo sull'impatto del territorio e della salute umana, può derivare da eventuali fasi di cantiere, i quali verranno esauriti con il suo completamento, questi saranno regolamentati nell'ambito delle specifiche autorizzazioni in deroga dei cantieri edili e comunque per normativa vigente.

Struttura agroambientale

Caratteri paesaggistici



