

COMUNE DI CERTALDO
Provincia di Firenze



VARIANTE AL P.R.G.
art.1 comma 4 L.R.64/95
e successive modifiche

Relazione

All. 1

Sindaco:
Rosalba Spini

Progettista:
Gianni Vivoli Architetto

con:
Alessandro Cocchi Agronomo
Gino Naselli Geologo
Rosa Di Fazio Architetto

in collaborazione con:
Carlo Vanni Architetto
Resp. Uff. Tecnico

Luglio 2003



Indice generale

premessa	2
i nuovi indirizzi di pianificazione per il territorio rurale	3
3. il territorio rurale	5
3.1 cenni storici e statistici	5
4. la pianificazione territoriale	7
4.1 la pianificazione sovracomunale	7
4.2 la pianificazione comunale	9
5. i vincoli sovraordinati	10
6. contenuti della variante	11
6.1 gli obiettivi	11
6.2 il quadro conoscitivo	12
6.2.1 Il sistema agrario	12
6.2.2 Il turismo rurale e le attività connesse	22
6.2.3 Il Patrimonio edilizio del territorio rurale	26
6.2.3 Il Patrimonio edilizio del territorio rurale	26
6.2.4 Il paesaggio rurale	26
6.3 le previsioni di variante	28

1. PREMESSA

Il Comune di Certaldo ha un PRG Vigente approvato in via definitiva dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 624 del 03.01.1994, al quale sono state apportate fino ad oggi diverse varianti ed adeguamenti.

Con l'approvazione delle nuove leggi regionali 5/95 e 64/95, che mutano radicalmente i principi della pianificazione locale, hanno reso lo strumento vigente comunale superato, anche in considerazione che le indagini relative al PRG vigente furono condotte ed effettuate prima del 1990 e come tali non indirizzate ad un quadro conoscitivo totalmente rinnovato e plasmato sui principi dello sviluppo sostenibile sanciti dal PRS e dal PT PIT regionali e PTC provinciale.

Il Comune di Certaldo ha deciso, dopo la redazione di una serie di varianti settoriali necessarie per adeguare via via lo strumento urbanistico alle "esigenze" emerse nel corso degli anni, la formazione del Piano Strutturale per il quale è stato avviato il procedimento di formazione.

La pianificazione del PRG approvato disciplina soprattutto le aree "urbane" e per il territorio rurale disciplina le sottozone dell'ambito agricolo regolando alcuni aspetti edilizi specifici e tenendo di conto di alcuni aspetti ambientali rinviando poi in via generale alle discipline della L.R. 64/94, i quali, a distanza di 10 anni e alla luce della nuova impostazione della pianificazione, risultano da integrare.

Da ciò e alla luce dei nuovi indirizzi di pianificazione risulta che le norme del PRG non tutelano in modo adeguato le risorse naturali ed essenziali esistenti nel territorio comunale e che la tutela delle stesse, per il valore che questo rivestono, necessita di norme di salvaguardia che possono essere poi approfondite ed integrate a seguito di una valutazione organica delle risorse in sede di redazione del Piano Strutturale.

Nel contempo è emersa la necessità di trovare soluzione a necessità e tutele non più rinviabili che non erano stati valutati e/o non emersi al momento della redazione, del PRG e che non possono attendere la normativa attuativa del P.S.

Per questi due motivi principali è stata redatta la presente variante che detta norme e indirizzi relativi alle modalità di conservazione, tutela, modifica e trasformazione della struttura territoriale extraurbana, per l'individuazione di regole insediative, nonché del

suo uso che in qualche modo anticipa e pone salvaguardie in attesa dell'approvazione del P.S.

Il perimetro relativo alla presente variante è individuato sull'apposita cartografia e in particolare ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.R.64/95 comprende le seguenti aree: Le zone E1, E2, E3, E4, E5, H1 e BE vigenti all'interno dello strumento urbanistico generale, e le zone F o a vincolo speciale se in ambito agricolo con esclusione delle zone F2.1, F2.2, F2.4, F3 F4 F5 e F6.1. Sono escluse da questa variante, in quanto di fatto già disciplinate le zone urbane omogenee A,B,C,D,G e le aree a standard. Sono escluse le zone D5 previste dal vigente PRG anche se ricadenti nell'ambito agricolo in quanto soggette a normativa specifica di zona e la zona F 6.1 in quanto attuata.

Per tutto il territorio oggetto della presente Variante e al suo interno per ogni specifica zona e sottozona, sono forniti gli indirizzi e le discipline riguardanti gli assetti edilizi e urbanistici, quelli infrastrutturali, l'uso delle risorse, la difesa del suolo, la tutela ambientale e paesistica che integrano e modificano le norme vigenti.

La Variante è redatta ai sensi dell'art. 1 comma 4° della L.R. 64/95 così come sostituito dall'art. 1 della L.R. 25/97.

2. I NUOVI INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE PER IL TERRITORIO RURALE

La legislazione toscana espressa nella L.R. 5/95 e la L.R. 64/95, modificata radicalmente dalla L.R. 25/95, ha introdotto nuovi contenuti nella disciplina urbanistica toscana coinvolgendo Comuni, Province e Regione, nella definizione di indirizzi e atti di pianificazione coerenti tra loro e rispondenti ai nuovi criteri normativi.

La L.R. 5, pertanto, definisce finalità della pianificazione tese allo sviluppo sostenibile del territorio toscano, inserendo nei processi di trasformazione, principi innovativi di valutazione delle risorse e modalità di controllo del loro uso, ridefinendo i livelli, gli strumenti e le competenze, sia in regime di Piano Strutturale, che in fase transitoria nelle varianti dell'art. 40.

Ne scaturisce un approccio diverso alla costruzione degli atti di pianificazione, in due livelli: sovracomunale e comunale, in termini di coerenza e conformità, da considerare

come un insieme di azioni dell'ente locale, che, nel governo del proprio territorio comunale, procede alla formazione de atti volti alla regolamentazione di specifici temi come quello dell'ambito agricolo e del territorio aperto, legati fra loro da metodologie di conoscenza e di ammissibilità.

Il nuovo quadro normativo, ha ricondotto il *territorio rurale* all'interno del processo di pianificazione territoriale, attribuendo un ruolo di centralità alla definizione delle azioni di sviluppo e di valorizzazione del territorio rurale, azioni che non possono prescindere dal considerare il territorio aperto come luogo dotato di proprie regole costitutive ed insediative e caratterizzato da specifiche relazioni con il resto del territorio comunale.

L'obiettivo della L.R. 64/95 è proprio quello di superare l'atteggiamento vincolistico della precedente disciplina L.R. 10/79 per riconsiderare la funzione agricola in senso lato come attività economica da sostenere ed incentivare in quanto presupposto fondamentale di tutela e di presidio del territorio rurale. Obiettivo, che letto alla luce di "sviluppo" vissuta dal Comune di Certaldo negli ultimi anni, necessita di interventi atti a riequilibrare i fenomeni sociali e residenziali riversatisi sul territorio rurale in maniera spontanea e casuale, con l'accentuazione della tendenza generalizzata nei territori aperti dei comuni toscani, di deruralizzare i fabbricati con conseguente frammentazione dei terreni agrari e depauperamento delle caratteristiche tipologiche e formali della specifica vocazione rurale dei fabbricati e nuclei codificati.

Con questa prospettiva, il territorio rurale di Certaldo è elemento integrante, anzi portante, delle porzioni di territorio urbano, rappresentate dal Capoluogo, Fiano, Sciano, Marcialla e dalle altre frazioni minori rispetto alle quali non costituisce più una vasta area ove svolgere unicamente attività agricole produttive di tipo tradizionale, bensì un ambito nel quale, dall'analisi dei diversi caratteri, ambientali e paesaggistici, fisici e naturali, insediativi e produttivi dell'area, è possibile (con valutazioni di compatibilità e ammissibilità) l'articolazione di nuove funzioni relazionate ai suddetti caratteri e disciplinate ai fini di un adeguato controllo delle risorse.

Questa variante, redatto ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R. 64/95, individua una griglia di criteri e indirizzi generali di intervento e di tutela in attesa della redazione del Piano Strutturale ove saranno approfondite le ricerche del quadro conoscitivo di dettaglio, e sul quale saranno disciplinate tutte le zone ad esclusiva o prevalenti funzione agricola, distinguendo più ambiti specifici a seconda delle diverse realtà fisiche e produttive di ciascun territorio, e costruendo, per ciascuno di questi, l'insieme delle regole per la disciplina degli interventi ammessi.

3. IL TERRITORIO RURALE

3.1 CENNI STORICI E STATISTICI

Il territorio del Comune di Certaldo si estende per 75,24 kmq sulle colline che fanno da spartiacque tra la Val d'Elsa e la Val di Pesa.

Certaldo, uno dei centri maggiori della Val d'Elsa, ebbe origine verso il X secolo. Fu castello feudale dei conti Alberti e il primo documento che lo nomina esplicitamente, un diploma di Federico Barbarossa, è del 1164; nel 1184 il conte Alberto degli Alberti, prigioniero dei fiorentini dopo la distruzione del castello di Pogna, si impegnò, in cambio della libertà, ad abbattere le torri di Certaldo, concedendo a Firenze l'alto dominio sul castello e riservandosi solo i tributi e i beni allodiali. Ma il tracollo definitivo per i conti Alberti giunse di lì a poco con la caduta di Semifonte (1202): anche Certaldo venne inglobato nel contado fiorentino, divenne sede di un podestà e nel 1415, infine, Firenze ne fece il capoluogo del vicariato della Val di Pesa e di parte della Val d'Elsa e del Valdarno Inferiore (1415); ed è appunto da Quattrocento che il castello si ingrandisce in modo consono alla sua importanza, si cinge di solide mura, sorge il maestoso palazzo pretorio sull'area dove anticamente era la dimora dei conti Alberti. Nel 1479 fu saccheggiato dai soldati del re di Napoli e di papa Sisto IV, alleati di Siena, ma con l'ultima repubblica e con il granducato ebbe modo di svilupparsi ulteriormente, soprattutto nella sezione inferiore, detta "borgo", nata anticamente come mercatale del castello. Nel 1784 Pietro Leopoldo soppresse il vicariato, unendolo a quello di San Miniato; dalla conseguente decadenza che ne seguì il comune riuscì a risollevarsi solo nella seconda metà dell'Ottocento. Durante la seconda guerra mondiale, tra il 1943 e il 1944, subì lutti e distruzioni gravi. Nel dopoguerra Certaldo è rapidamente risorto, divenendo alacre centro agricolo e industriale. Gloria locale è Giovanni Boccaccio, nato forse a Firenze, ma di padre certaldese e qui morto nel 1375.

Il territorio antropizzato è caratterizzato da un grande centro abitato del capoluogo, ove è insediata la maggior parte della popolazione, e da un vasto territorio rurale ove è presente una dinamica attività agricola e una diffusa presenza umana nei nuclei e negli edifici sparsi e in alcuni piccoli centri abitati.

Il territorio naturale è caratterizzato dal corso dell'Elsa, che è l'elemento portante del fondo valle, attraversato da una fitta rete idrografica formata di corsi d'acqua che si innestano nella stessa, caratterizzati da un regime torrentizio a cui si lega il regime delle esondazioni che interessa la pianura.

Le risorse economiche del comune nel passato erano incentrate sull'agricoltura (che dava olio, vino, frutta, ortaggi) e sull'allevamento del bestiame (particolarmente ovino) e sui commerci ed essi connessi; tra le industrie erano in auge quella delle fornaci per laterizi nel settore delle medie e piccole imprese, nel calzaturiero, meccanico, edile, del mobilio, della pelle e delle confezioni, dei vetri artistici.

Nell'ultimo decennio si è assistito a una riduzione delle presenze e del PIL delle aziende industriali con uno sviluppo delle attività agricole e connesse e di quello terziario e turistico.

La popolazione totale del territorio comunale raggiunge le 15.643 unità nel 2001, con una densità di 299 abitanti per kmq. Certaldo, che dal primo rilevamento demografico ha costantemente visto la sua popolazione in crescita, contava 2.502 abitanti nel 1551, 3.133 nel 1745, 4.991 nel 1830, 7.779 nel 1881, 11.769 nel 1936, 11.919.

Dai censimenti del dopo guerra risulta la seguente situazione demografica:

Anno	Popolazione	Variazione	
		+/-	%
1951	13408		
1961	15614	+ 2.206	+ 14,13%
1971	15913	+ 299	+ 1,90%
1981	16006	+ 93	+ 0,60%
1991	16023	+ 17	+ 0,11%
2001	15643	-380	-2,43%

Gli abitanti residenti al 31.12.2001 la popolazione erano 15.643 di cui 13549 abitanti residenti nei centri abitati e (Certaldo, Fiano, Marcialla, Sciano) e 2.094 abitanti residenti negli edifici e nei nuclei sparsi nel territorio rurale.

4. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

4.1 LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Il consiglio regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con deliberazione n. 12 del 25.01.00, in applicazione dell'art 7 della L.R. n. 5 del 16/01/95.

Nella suddivisione della regione in sistemi territoriali di programma, il Comune di Certaldo è posto, al Capo II sezione IV, tra quelli costituenti il sistema territoriale della Toscana interna e meridionale. Le prescrizioni del PIT vengono a sommarsi a quelle del PTC Provinciale che risultava già vigente all'atto dell'approvazione del PIT.

Il Piano Territoriale di Coordinamento inserisce in Comune di Certaldo nell'ambito del Sistema Territoriale Locale di Empoli, al quadrante della Val d'Elsa fiorentina (con i Comuni di Castelfiorentino, Montespertoli, Gambassi Terme e Montaione), in gran parte all'ambito del fondovalle dove si alternano aree urbanizzate e territori aperti con nuclei e case sparse.

Il PTC non individua la Valdelsa fiorentina come "un'unità paesistica", sia perchè i confini provinciali tagliano trasversalmente la valle, sia perchè anche i confini comunali non corrispondono spesso dalla linea di spartiacque.

Da un punto di vista socio-economico Certaldo risente di forti legami di relazione con il centro di Poggibonsi, appartenente alla Provincia di Siena.

Il PTC indirizza verso la valorizzazione dei prodotti tipici, un turismo di qualità che tragga i frutti di politiche agricole e industriali ambientalmente favorevoli.

Il PTCP individua nel Comune di Certaldo quattro "invarianti" e due sono oggetto di particolare attenzione e procedure:

a) Una di queste sono le parti di territorio a Nord e a Est dell'abitato di Certaldo denominate come "Area Fragile" art. 11 da sottoporre a Programma di Paesaggio. Le aree fragili sono definite come: *"Le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività. Tali parti del territorio, con salvezza dei servizi e delle attrezzature di cui all'art. 24, costituiscono invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art. 5 L.R. 5/95.*

Le procedure e i contenuti del programma di paesaggio sono le seguenti:

Il programma di paesaggio viene attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale. Esso è costituito da una serie di studi, politiche e azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 1.

Gli studi, le politiche e le azioni di cui al precedente comma devono:

- *censire le risorse presenti nell'ambito;*
- *definire gli interventi necessari per raggiungere le finalità del Programma;*

- *definire, oltre a quanto indicato nel presente articolo e alle prescrizioni e direttive di cui allo statuto del territorio II par. 8.1.2 eventuali indirizzi, criteri e parametri per:*
 - a) la valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale;*
 - b) l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale;*
 - c) l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici comportante cessazione della destinazione agricola e delle pertinenze minime di tali edifici;*
- *definire i mezzi finanziari occorrenti per l'espletamento del Programma;*
- *individuare i soggetti – pubblici e privati – che concorreranno alla realizzazione del Programma;*
- *Proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse locali.*

b) La seconda invariante definita dall'art. 12 del PTCP "aree di protezione paesistiche" e/o storico ambientale, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 L.R. 5/95 si estende a "macchia di leopardo" su tutto il versante centro-nord del territorio.

I comuni devono conformarsi alle seguenti prescrizioni.

a) divieti di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;

b) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità programmi di miglioramento agricolo-ambientale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;

c) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

c) Le altre invarianti sono costituite dall'aree sensibili di cui all'art. 3 del P. T. C. P. che interessano le aree lungo il fiume Elsa e l'Aglione. Per questo si rinvia alla relazione del geologo dott. Naselli.

Infine vi sono due aree di reperimento per l'istituzione di pacchi di cui all'art. 10 del P. T. C. P. che interessano soprattutto le zone Est del territorio il confine con Barberino Val d'Elsa lungo il fiume Elsa.

d) Per le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola non modifica i parametri previsti dalla L.R. 64/95 (e successive modifiche), mentre vengono formulati invece criteri e

indicazioni per le zone agricole che sono contenuti nelle "Norme di Attuazione" del P. T. C. P.

- *art. 18 – gli strumenti urbanistici comunali, nell'individuazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, tengono conto dei criteri e dei parametri indicati nell'Appendice C dello Statuto del Territorio del P. T. C. P. Gli strumenti urbanistici dei comuni si conformano al principio di consentire la realizzazione degli interventi necessari allo sviluppo dell'agricoltura e delle risorse del territorio, tenendo conto di quanto stabilito nel Titolo II dello "Statuto del Territorio" ed in particolare delle direttive e prescrizioni di cui al paragrafo 8.12 del P. T. C. P..*
- *Art. 19 – Gli strumenti urbanistici dei comuni possono individuare nell'ambito delle zone con esclusiva e prevalente funzione agricola, aree agricole di interesse primario. In tali aree gli strumenti urbanistici escludono destinazioni diverse da quelle della produzione agricola o della produzione di beni e servizi collegati con tale produzione comprese quelle attività di trasformazione di tipo industriale; stabiliscono le destinazioni ammissibili per gli edifici esistenti non utilizzabili ai fini di cui sopra secondo criteri di complementarietà alle funzioni agricole e con esclusione di usi industriali e artigiani.*

4.2 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Certaldo ha il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 280 del 18.09.1990.

Successivamente sono state redatte e approvate una serie di varianti settoriali come da elenco seguente:

1. Variante al Piano Regolatore Generale (91) adottata con Del. C. C. n° 178 del 21.12.91 e definitivamente approvata con Del. G. R. n° 624 del 03.01.94;
2. Variante al Piano Regolatore Generale (95) approvato con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 60 del 18.12.1996,
3. Variante Piano Regolatore Generale relativa all'inserimento di un nuovo tratto di viabilità urbana approvato con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 22 del 02.06.1999
4. Variante gestionale al Piano Regolatore Generale approvata con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 47 del 24.11.99
5. Variante di interesse generale al Piano Generale adottata con delibera del C. C. n° 122 del 06.10.99
6. Variante gestionale al Piano Regolatore Generale ed al PEEP di Canonica 1 approvata con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 29 del 19.07.00
7. Variante per elenco delle costruzioni esistenti nelle zone agricole di particolare valore culturale e ambientale e degli immobili complessi edilizi e zone edificate di cui all'art. 7 lett. "d" della LR 59/80, approvate con delibera CC n° 139 del 25.03.1985

8. Variante per elenco immobili e delle aree di rilevante valore storico, artistico, ambientale e relative norme di attuazione, redatto ai sensi della LR 21.05.1980, n° 59, approvato dalla GR con delibera n. 13637 del 10.12.1984
9. Variante per perimetrazione dei Centri abitati, ai sensi del DPR 16.12.92 n° 495, delibera GC n° 610 del 20.07.94, aggiornata con delibera GC n° 31 del 29.02.2000
10. Variante per realizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti (D. Lgs 32/98 art. 2 comma 1) – contestuale adozione di variante al PRG – Delibera del CC n° 69 del 10.06.1998 approvata con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 47 del 24.11.99
11. Variante – 1999 – di interesse generale LR 5/95 art. 40 commi 8/20 approvazione del Consiglio Comunale n° 111/01 BURT 30.04.02
12. Variante per presa d'atto del tracciato della variante alla SS 429 – presa d'atto del Consiglio Comunale – 09.05.2002

E' stata inoltre di recente adottata una variante relativa alla localizzazione attrezzatura pubblica canonica est – LR 5/95 art. 40 commi 2/7 – adozione del CC n° 94 del 30.10.01.

5. I VINCOLI SOVRAORDINATI

Nel territorio comunale ai fini della salvaguardia sono presenti in modo puntuale e generale vincoli sovraordinati

In parte sono vincoli di tutela ambientale e paesistica (Dlgs 490/99 Tit. II ex 1497/39 e 431/85), archeologica e dei beni culturali e storici, mentre in parte sono presenti vincoli derivanti da tutele specifiche relative a norme di settore quali quelle idrogeologiche ed idrauliche, ferroviarie, stradali etc..

In dettaglio i vincoli e le salvaguardie sono i seguenti, le cui norme e prescrizioni sono state riportate nelle NTA al Titolo V e individuati nella cartografia di variante nelle tavole delle salvaguardie.

- Vincolo paesistico ambientale di cui al Tit. II (art. 138) Dlgs 490/99 (ex RD 1497/39)
- Vincolo immobili di cui al Tit. I (art. 2) Dlgs 490/99 (ex RD 1089/39)
- Vincolo beni archeologici di cui al Tit. I (art. 85) Dlgs 490/99
- Vincolo di tutela ambientale di cui al Tit. II art. 146 lettera c (ex L. 431/85) Dlgs 490/99 corsi d'acqua e fiumi
- Vincolo di tutela ambientale di cui al Tit. II art. 146 lettera g Dlgs 490/99 (ex L. 431/85) boschi e foreste
- Vincolo di tutela ambientale di cui al Tit. II art. 146 lettera m Dlgs 490/99 (ex L. 431/85) zona di interesse archeologico

- Vincolo immobili di cui gli elenchi di cui alla LR 10/79 e 59/80
- Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/23
- Vincolo di rispetto ferroviario art. 49 DPR 753/80
- Vincolo servitù elettrodotto LR 11.8.99 n° 51
- Vincolo servitù metanodotto di cui DM 24.11.1984
- Vincolo di rispetto stradale art. 26 DPR 495/92 (Dlgs 285/92)
- Vincolo idraulico di cui RD 523/1904
- Vincolo idraulico di cui alle DCR 12/00 (ex DCR 230/94)
- Vincolo campo pozzi ex art. 6 DPR 236/88 – Dlgs 152/99
- Vincolo di cui alla DCR 139/99 Autorità di Bacino
- Vincolo di cui al DPCM 5.11.1999 piano di Bacino
- Vincolo cimiteriale di cui RD 1265/34 e art. 338 TV L.S.

6. CONTENUTI DELLA VARIANTE

6.1 GLI OBIETTIVI

La variante costituisce una fase transitoria tesa alla valorizzazione delle risorse e alla salvaguardia del territorio rurale in attesa della approvazione del piano strutturale ed è redatta ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R. 6/95 così come modificato dalla LR 25/97.

Come già indicato nella premessa elabora proposte e indirizzi nelle regole espresse dal Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, i cui indirizzi e prescrizioni sono stati evidenziati e sintetizzati nella cartografia allegata.

L'ambito della Variante è estremamente vasto rispetto al territorio comunale urbano, così come ben visibile nella prima tavola descrittiva e comprende tutte le aree che indipendentemente dalla classificazione del PRG hanno valenza rurale, da queste sono escluse alcune zone (es. F6.1) le cui previsioni sono attuate o in corso di attuazione e/o convenzionata e altre classificate come zona omogenea D e G.

Gli elaborati relativi all'uso del suolo della morfologia e idrologia, mettono in luce la "sensibilità" e il "valore" di un territorio particolarmente caratterizzato nel paesaggio che necessitano di ampi e dettagliati indagini e controlli puntuali sin dagli interventi minori come quelli manutentivi e di ristrutturazione, ai quali sono poste condizioni di miglioramento agricolo ambientale.

La scelta di redigere la presente variante per la tutela delle risorse naturali ed essenziali, deriva dalla necessità di un nuovo modo di pensare al territorio nella sua più ampia concezione di ecocompatibilità degli interventi. L'attenzione dovrà essere volta nel Piano Strutturale allo studio approfondito delle risorse naturali ed essenziali del territorio che

deve *controllare e controllarsi* continuamente, per uno sviluppo compatibile con l'ambiente al fine di evitare effetti ambientali cosiddetti "a catena", di fronte ai quali si pone la necessità di una oculata prevenzione.

6.2 IL QUADRO CONOSCITIVO

Per la redazione della variante sono stati effettuati gli studi e le analisi sulle risorse esistenti in relazione anche agli indirizzi della pianificazione sovracomunale e alle esigenze espresse del territorio.

In particolare il dott. Alessandro Cocchi dello studio Agriprogram di Firenze ha effettuato un'analisi sull'uso del suolo e sulla evoluzione degli interventi agronomici e sul patrimonio edilizio rurale, mentre il dott. Gino Naselli e colleghi geologi dello studio Naselli Gino di Pistoia, hanno elaborato uno studio sia sugli aspetti morfologici e geologici che per quelli idrologici e idraulici.

Inoltre sono state approfondite e integrate le "conoscenze" già elaborate dal Comune di Certaldo in varie occasioni riguardo agli aspetti delle aziende agricole, dei beni culturali- storico e archeologici, e analizzate quelle relative ai sistemi di passaggio, e ambientali, a quelle insediative e infrastrutturali.

6.2.1 Il sistema agrario

Riguardo alle conoscenze del territorio rurale con lo Studio Agriprogram sono state analizzati alcuni fattori e caratteri del sistema agrario. Per gli aspetti specifici e di maggiore dettaglio si rinvia alla specifica relazione allegata.

E' stato analizzato l'uso del suolo e dal confronto fatto tra il dato foto-interpretativo del 1996 e quello successivo è ottenuta, un'analisi evolutiva dell'uso del territorio agricolo negli ultimi 6 anni.

Da questo esame emerge che la struttura agricola del territorio è profondamente influenzata, da un lato dagli indirizzi della politica comunitaria (PAC, politica agricola comunitaria), dall'altra dal mercato, per quelle colture non soggette alla politica dei prezzi.

Infatti, si può osservare come tra le colture soggette alla PAC, ad una diminuzione del contributo ad ettaro (ad es. cereali e oleaginose) faccia riscontro una parallela riduzione delle superfici investite, così come la forte ripresa delle quotazioni di mercato del vino

Chianti dopo il periodo di depressione degli ultimi anni '80, abbia determinato un incremento di estirpazioni e reimpianti dei vigneti.

Nella tabella seguente sono riportati i principali elementi evolutivi tra l'uso del suolo del 2002 e quello del 1996:

CLASSE D'USO	Cod.	Uso del suolo all'anno 1996		Uso del suolo all'anno 2002		Variazione 2002-1996	
		Ha	%	Ha	%	Ha	%
Seminativi	S1	2028,58	45,44	1959,10	43,67	-69,48	-3,43
Seminativo arborato	S2	198,52	4,45	177,86	3,96	-20,66	-10,41
Vigneti	L1	1072,63	24,03	1111,86	24,79	39,23	3,66
Oliveti	L2	604,56	13,54	617,57	13,77	13,01	2,15
Colture miste ad alta frammentazione (orti e seminativi misti ad arborei)	L5	144,14	3,23	132,82	2,96	-11,33	-7,86
Promiscuo	P	116,26	2,60	107,89	2,41	-8,37	-7,20
Incolto	I	299,75	6,71	378,69	8,44	78,94	26,34
TOTALE		4464,45	100,00	4485,79	100,00	21,34	0,48

Dal rapporto dei dati del censimento del 2000 con quelli del 1990 risulta confermata la tendenza:

Aziende agricole e superfici												
Anno	AZIENDE		SAU		SEMINATIVI		ORTI FAMILIARI		LEGNOSI AGRARIE		VITE	
	Numero aziende Totali	Superficie Totale	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie
1990	644	5.508,00	640	4.032,60	n. d.	1.805,60	4	n. d.	n. d.	2.056,00	562	1.284,40
2000	693	5.268,80	689	3.870,90	436	1.783,90	398	32,5	625	1.920,30	475	1.084,20

Aziende agricole e superfici									
Anno	PRATI E PASCOLI		BOSCHI		DA LEGNO		ALTRA SUPERFICIE		
	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Totale	Di cui agricola Non Utilizzata	Di cui Altro uso
1990	n. d.	171,00	n. d.	737,40	n. d.	44,40	693,50	n. d.	n. d.
2000	56	134,20	194	722,70	50	103,40	571,90	349,60	222,30

Aziende agricole e superfici – Var. % 1990-2000												
Comune	Numero aziende Totali	Superficie Totale	SAU		SEMINATIVI		ORTI FAMILIARI		LEGNOSE AGRARIE		VITE	
			Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie
Certaldo	7,6	-4,30	7,7	-4,00	n. d.	-1,2	*	n. d.	n. d.	-6,60	-15,5	-15,60

Aziende agricole e superfici – Var. % 1990-2000									
Comune	PRATI E PASCOLI		BOSCHI		DA LEGNO		ALTRA SUPERFICIE		
	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Totale	Di cui agricola Non Utilizzata	Di cui Altro uso
Certaldo	n. d.	-21,50	n. d.	-2,00	n. d.	132,90	-17,50	n. d.	n. d.

Da quanto sopra emerge che:

1. La superficie agricola destinata alle colture tipiche del territorio certaldese è complessivamente stabile, dato estremamente positivo vista la forte pressione esercitata dall'espansione urbana, industriale e infrastrutturale.
2. I seminativi semplici e arborati sono complessivamente in forte flessione (oltre -13%), a vantaggio soprattutto dell'incolto e dell'espansione dei vigneti e degli oliveti specializzati.
3. La superficie destinata a vigneto specializzato è aumentata in valore assoluto di circa 40 ha (+3,7%). Questo dato da solo tuttavia non documenta a sufficienza l'evoluzione che il settore viticolo ha subito nell'ultimo quinquennio, infatti il

processo di rinnovamento dei vigneti (espianati e reimpianti) occorso negli ultimi sei anni si ritiene che abbia interessato almeno un quarto della superficie vitata totale.

4. La superficie olivata ha registrato modesti incrementi (poco più del 2% della superficie olivata del 1996), ma sono diffusi ed evidenti i segni di interventi di riordino e miglioramento degli oliveti esistenti (interventi di riforma e infittimento).
5. Le colture miste ad alta frammentazione (orti e seminativi misti ed arborei) sono presenti e sono tipiche delle aree agricole della frangia urbana di pianura.
6. Le coltivazioni in promiscuo (consociazioni colturali tipiche come ad esempio il vigneto olivato), anticamente caratterizzanti il paesaggio collinare toscano, che vanno ovunque scomparendo, a Certaldo sono diminuiti del -7%.
7. Le superfici incolte sono passate dai 300 ha del 1996 agli oltre 378 ha del 2002, con un incremento relativo di circa il 26%, poco meno in valore assoluto (78 ha) della diminuzione complessiva dei seminativi e dei seminativi erborati (circa 90 ha). Questo è senz'altro da imputare ai decrescenti livelli di convenienza economica delle colture annuali in genere, sempre meno sostenute finanziariamente dall'intervento comunitario.

La struttura agraria e le attività agricole di Certaldo hanno subito un leggero incremento come risulta dal confronto dei dati del 1990 e quelli del 2000 rispetto alla evoluzione del circondario.

Aziende agricole e superfici, per Comune. Dati definitivi del Censimento generale dell'Agricoltura 1990
Arc % su totale Circondario ed incid. % Circondario su provincia

Comuni	Numero aziende Totali	Superficie Totale	SAU		SEMINATIVI		ORTI FAMILIARI		LEGNOSE AGRARIE		VITE	
			Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie
Capraia e Limite	3,4	3,2	3,4	2,30	n. d.	1,2	3	n. d.	n. d.	4,0	2,8	2,3
Castelfiorentino	10,5	12,2	10,5	11,7	n. d.	15,1	0	n. d.	n. d.	7,1	12,5	7,8
Cerreto Guidi	12,6	6,8	12,6	8,5	n. d.	8,8	0	n. d.	n. d.	9,2	12,0	12,7
Certaldo	10,1	9,3	10,1	10,3	n. d.	8,7	4	n. d.	n. d.	13,3	12,1	13,9
Empoli	16,7	7,4	16,7	9,3	n. d.	10,3	2	n. d.	n. d.	9,2	17,7	10,5
Fucecchio	16,3	6,8	16,2	5,7	n. d.	6,9	10	n. d.	n. d.	3,5	12,3	3,8
Gambassi Terme	4,3	11,8	4,2	7,7	n. d.	8,1	8	n. d.	n. d.	7,0	4,3	7,8
Montaione	3,9	14,9	3,9	14,2	n. d.	16,1	2	n. d.	n. d.	6,3	3,8	4,0
Montelupo Fiorentino	2,7	2,8	2,7	2,2	n. d.	1,5	3	n. d.	n. d.	3,4	3,1	3,0
Montespertoli	8,6	18,0	8,7	20,1	n. d.	18,5	0	n. d.	n. d.	23,0	9,8	22,0
Vinci	10,9	6,7	10,9	8,2	n. d.	4,8	2	n. d.	n. d.	14,1	9,6	12,3
Circondario di Empoli	33,3	21,6	33,6	27,9	n. d.	36,2	34	n. d.	n. d.	28,6	43,0	44,1
Totale Prov. Di Firenze	100	100	100	100	n. d.	100	246	n. d.	n. d.	100,0	100,0	100,0

Aziende agricole e superfici, per Comune. Dati definitivi del Censimento generale dell'Agricoltura 1990
Arc % su totale Circondario ed incid. % Circondario su provincia

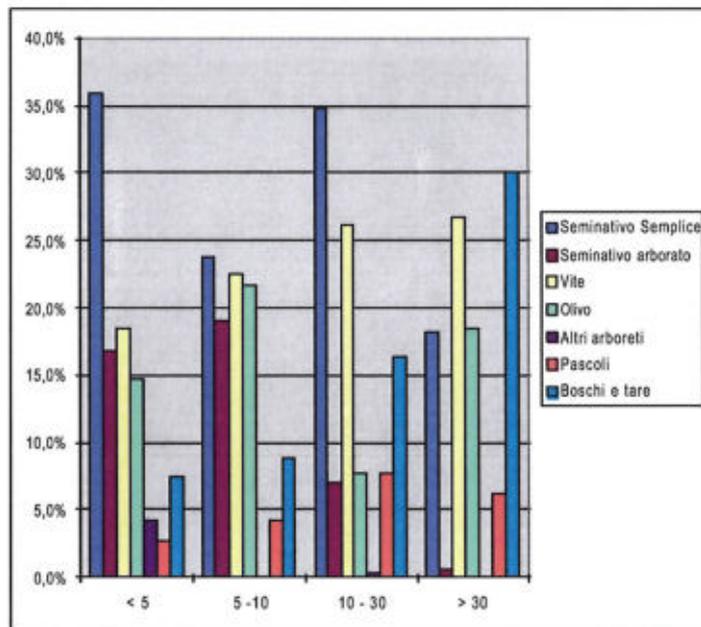
Comuni	PRATI E PASCOLI		BOSCHI		DA LEGNO		ALTRA SUPERFICIE		
	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Numero aziende	Superficie	Totale	Di cui agricola Non Utilizzata	Di cui Altro uso
Capraia e Limite	n. d.	1,7	n. d.	5,90	n. d.	0,00	2,30	n. d.	n. d.
Castelfiorentino	n. d.	12,3	n. d.	11,1	n. d.	48,5	16,5	n. d.	n. d.
Cerreto Guidi	n. d.	2,7	n. d.	1,7	n. d.	3,6	8,1	n. d.	n. d.
Certaldo	n. d.	5,5	n. d.	5,3	n. d.	13,3	12,2	n. d.	n. d.
Empoli	n. d.	3,9	n. d.	2,2	n. d.	0,3	7,3	n. d.	n. d.
Fucecchio	n. d.	8,0	n. d.	9,5	n. d.	14,3	7,5	n. d.	n. d.
Gambassi Terme	n. d.	7,9	n. d.	23,1	n. d.	5,4	13,3	n. d.	n. d.
Montaione	n. d.	40,5	n. d.	18,8	n. d.	12,5	10,8	n. d.	n. d.
Montelupo Fiorentino	n. d.	0,5	n. d.	3,5	n. d.	0	5,5	n. d.	n. d.
Montespertoli	n. d.	15,6	n. d.	14,6	n. d.	0,5	13,4	n. d.	n. d.
Vinci	n. d.	1,5	n. d.	4,3	n. d.	1,7	3,2	n. d.	n. d.
Circondario di Empoli	n. d.	10,4	n. d.	12,4	n. d.	59,1	27	n. d.	n. d.
Totale Prov. Di Firenze	n. d.	100	n. d.	100	n. d.	100	n. d.	100	n. d.

E' stata altresì indagata l'evoluzione nell'uso dei fabbricati rurali nel comune di Certaldo che è stata in parte rintracciabile attraverso l'esame delle domande di autorizzazione e concessione edilizia presentate al Comune ai sensi della L.R. 10/79 fino all'anno 1995 e successivamente della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

A questo scopo sono state esaminate tutte le pratiche approvate dal 1991 ad oggi per un totale di 40.

Da questa indagine è risultato che le 40 aziende che hanno presentato i piani/programmi, 10 ricadono nella classe delle piccole aziende inferiori a 5 ha, 9 nella classe da 5 a 10 ha, 15 nella classe tra 10-30 ha e 6 nella classe oltre i 30 ha.

Nel grafico seguente è riportata la ripartizione colturale per classi d'ampiezza aziendale



Dall'analisi della ripartizione della superficie agricola emerge una prevalenza del seminativo semplice nelle piccole e medio-grandi aziende (10-30 ha) mentre la coltivazione della vite, che occupa in tutte le classi una superficie maggiore di quella dell'olivo, raggiunge i livelli più elevati nelle grandi aziende con il 27,1%.

La superficie agricola utilizzata aziendale media è di 14,92 ha, che nella suddivisione per classi di ampiezza passa dai 3,14 ha nelle piccole aziende ai 43,51 ha in quelle di maggiori dimensioni.

E' stata verificata anche la situazione dei fabbricati aziendali, da questo è emerso che la maggior dotazione di volumi per ettaro di superficie agricola utilizzata (SAU) si riscontra nelle piccole aziende, con un totale di 329 mc, a fronte di una media di 230 mc/h.

In media, sulle aziende rilevate, risulta una dotazione di fabbricati rurali di 3432 mc ad azienda, di cui 1025 per abitazioni rurali, 79 per agriturismo e 2328 per annessi rurali.

La tipologia di intervento rilevante nei piani evidenziano che i nuovi edifici ad uso abitativo sono prevalenti nelle piccole aziende; mentre la richiesta per annessi rurali sono caratteristiche di tutte le classi di aziende con l'esclusione di quelle superiori a 30 ha, per le quali emerge la necessità di sviluppo della cantina.

Le deruralizzazioni hanno interessato soprattutto le piccole e grandi aziende.

Tutto ciò è meglio chiarito nella tabella seguente:

	classi di ampiezza della superficie agricola utilizzata (ha)			
	< 5	05/10/03	10-30	>30
Nuova costruzione:				
abitazioni	27%	8%	0%	0%
rimesse attrezzi e deposito materiali	36%	38%	35%	0%
cantine	0%	8%	18%	33%
stalle e porcilaie	0%	8%	6%	0%
Destinazione ad agriturismo	0%	15%	12%	17%
Deruralizzazione	27%	15%	12%	50%
Cambio di destinazione d'uso (da annesso ad abitazione rurale)	9%	8%	18%	0%
Totale	100%	100%	100%	100%

Dall'ultimo censimento dell'agricoltura la situazione delle strutture agrarie risulta la seguente:

CLASSI DI SUPERFICIE	NUMERO AZIENDE	SUPERFICIE AGRICOLA TOTALE
Fino a 1 Ha	254	125
da 1 a 2 Ha	104	155
da 2 a 5 Ha	146	465
da 5 a 20 Ha	130	1198
da 20 a 50 Ha	39	1105
da 50 a 100 Ha	8	583
superiore a 100 Ha	12	1635
	TOTALE 693	TOTALE 5266

Sostanzialmente dalle indagini la realtà agricola del territorio di Certaldo negli ultimi decenni, ha conservato molti dei suoi aspetti tradizionali, anche se con fenomeni diversi.

La notevole riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente in funzione residenziale, avvenuta in questi ultimi anni non ha prodotto diffusi fenomeni di frammentazione fondiaria, di alterazione della struttura dei campi o di uso improprio del territorio, se non in aree limitate e circoscritte ai centri urbani principali.

Naturalmente, l'evoluzione tecnica del settore agricolo e la conseguente notevole meccanizzazione ha comportato alcune variazioni, soprattutto nelle zone a maggior vocazione vitivinicola, con la conseguente scomparsa in alcuni casi di piccoli corpi arborati e di alcune formazioni arboree lineari che delimitavano i campi, con una tendenza alla "semplificazione" degli ordinamenti colturali.

Sotto il profilo agrario sostanzialmente che le aziende medio-grandi e grandi sono specializzate nel settore vitivinicolo risultano sicuramente le più dinamiche ed in fase di rinnovo sia degli impianti arborei sia delle volumetrie tecniche.

Lo sviluppo dell'attività agrituristica ha attivato altre forme di integrazione dei redditi agricoli, recuperando nel contempo fabbricati rurali di particolare valore architettonico ed ambientale.

Lo sviluppo dell'agriturismo ha portato all'autorizzazione di n° 15 esercizi per complessivi 132 posti letto come meglio risulta dell'elenco seguente:

	AZIENDA	LOCALITA'	POSTI LETTO
1	Fatt. di Bagnano di Eredi Nati Poltri	Bagnano	8

	AZIENDA	LOCALITA'	POSTI LETTO
2	Fattoria Bacio-Casa colonica S. Giuseppe	Pino- Bacio	9
3	Az. Agricola Santa Maria	Avanella – Sciano	7
4	Az. Agricola Lucciano	Marcialla – Lucciano 282	10
5	Az. Agricola Podere “Corte”	Loc. Bagnano	10
6	Az. Agricola Ripa Buia	Marcialla Le Case	6
7	Az. Agricola Ripalta	Marcialla – Ripalta	8
8	Az. Agricola Casa Bassa	Montebello via delle Regioni	15
9	Az. Agricola Castello di Tavolese	Loc. tavolese	18
10	Az. Agricola Stabbiense III	Loc. Casale Stabbiense	6
11	Az. Agricola Cameli Pasquale	Loc. Pino Gorgognano	15
12	Az. Agricola Casa Pietraia	Loc. S. Donnino	4
13	Az. Agricola Casa Mori	Loc. Bagnano	6
14	Az. Agricola Podere Tinaia I	Via Avanella	4
15	Az. Agricola Riparbello di Beiwinkel Manfred	Via Riparbello	6

Il paesaggio agrario nel complesso è abbastanza ordinato e con segni evidenti di cura regolare e costante nel tempo, con l'eccezione, in alcuni casi, di alcuni fabbricati rurali, che specialmente nelle grandi aziende sono in parte ancora abbandonati o sottoutilizzati.

La presenza di aziende “professionali” prevalentemente legate all’indirizzo viti-olivicolo necessita comunque di prevedere una maggiore flessibilità e un ampio margine di manovra per gli operatori, in modo che possano essere sfruttate tutte le potenzialità che la produzione agricola che il territorio può esprimere.

Dalle analisi effettuate ci risulta inoltre la necessità di una maggiore flessibilità normativa per la realizzazione degli annessi rurali necessari alla conduzione del fondo anche in via temporanea per le necessità espresse dalla rilevante presenza di orti per autoconsumo fenomeno sociale derivato dalla forte tradizione agricola e di appartenenza al territorio e alle sue tradizioni.

Questo fenomeno necessita di essere regolamentato e governato e per questo la variante, su questo aspetto, fornisce una disciplina specifica.

6.2.2 Il turismo rurale e le attività connesse

Nel territorio rurale oltre all'agriturismo vi sono insediate altre attività ricettive e connesse al turismo, il quale è un settore in espansione date le caratteristiche storiche e paesistiche del territorio comunale.

Le presenze turistiche nel 2001 sono risultate 56.618 dato tra i più rilevanti del circondario.

Presenze turistiche									
Anno 2001	Esercizi alberghieri			Esercizi extralberghieri			Totale degli esercizi		
COMUNI	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
Capraia e Limite	3618	517	4135	1915	22601	24516	5533	23118	28651
Castelfiorentino	3378	565	3943	9384	15674	25058	12762	16239	29001
Cerreto Guidi	5544	788	6332	4145	16314	20459	9689	17102	26791
Certaldo	5219	9359	14578	4626	37414	42040	9845	46773	56618
Empoli	16000	8208	24208	3806	4840	8646	19806	13048	32854
Fucecchio	3680	2677	6357	4059	908	4967	7739	3585	11324
Gambassi Terme	1217	2035	3252	4499	26332	30831	5716	28367	34083
Montaione	9598	12338	21936	61214	217864	279078	70812	230202	301014
Montelupo Fiorentino	11220	2550	13770	4350	16280	20630	15570	18830	34400
Montespertoli	5561	11664	17225	16695	62165	78860	22256	73829	96085
Vinci	10589	4225	14814	1891	11215	13106	12480	15440	27920
Circondario di Empoli	75624	54926	130550	116584	431607	548191	192208	486533	678741
TOSCANA	11082196	10788069	21870265	8829219	7454307	16283526	19911415	18242376	38153791

Dal confronto dei dati del 1993 con quelli del 2001 il numero complessivo delle presenze turistiche è quintuplicato (+533%), con le presenze di stranieri (+1.637%) che si sono indirizzati verso la ricettività sia alberghiera (+644%) che, in particolare, extralberghiera (+1361%).

Nel 1993, le presenze turistiche erano 8.948, di cui 5.980 in esercizi alberghieri e 2.968 in esercizi extralberghieri, mentre nel 2001 le presenze turistiche sono cresciute a 56.618, di cui 14.578 in esercizi alberghieri e 42.040 in esercizi extralberghieri.

Gli stranieri sono passati da 2.638 a 46.776 presenze.

Le presenze negli esercizi extralberghieri varia, nello stesso periodo, dal 33,1% delle presenze totali al 74,2%.

Le attività "turistiche" insediate nel territorio rurale in parte il PRG vigente le individua come zone G che non sono ricomprese nella presente variante.

Comunque per un quadro complessivo le attività turistiche diffuse nel territorio rurale e non sone le seguenti per complessivi 860 posti letto.

Azienda	Località	Classificazioni	Posti letto	PRG
Alberghi				
Villa Tavolese	Loc. Tavolese 221 - Marcialla	***	25	Zona 6G3
Il Castello	Via della Rena 6 Certaldo Alta	**	19	Zona A
La Speranza	B. Garibaldi 78/80	**	34	Zona B
Il Palchetto	Loc. Fiano via Lucardese	***	25	Zona E
			130	
Campeggi				
Toscana Colliverdi	Via Marcialla 349		180	Zona G2
			180	
Affittacamere				
Li Pira Salvatore	Loc. Montebello via E. Romagna, 28		6	Zona E
Linando II	Via Valdracca 13/15		10	Zona A
Osteria Il Vicario	Via Rivellino 3		9	Zona A
Affittacamere Gelli	Via Masaccio, 67		7	Zona B
Casa Chianti di Chiti Cristina	Loc. Case Nuove - Fiano 77		7	Zona E
Casa La Fridina	Via Rivellino, 16		6	Zona A
Paretio La Corte	Via Bagnano 129		3	Zona E
Il Vecchi Forno	Via Boccaccio 6		4	Zona A
Affittacamere De Santi	Via Labiola 15		4	Zona B
Casa Neri di Elmi Emanuela	Via del Castello 9		3	Zona A
Il Poggio di Masi Jacopo	Via San Donnino in Poggio 178		8	Zona E
Locanda Boccaccio di Campatelli Maria	Via Roma 5		11	Zona A
Podere Il Sorbo	Via Marcialla 362		3	Zona E
Podere Benintendi	Via Montebello Benintendi 78		10	Zona E
Nigi Giuseppe	Via del Molino 43		5	Zona B
Il Capanno di Salaorni Laura	Via di Pogni 181/A		5	Zona E

Azienda	Località	Classificazioni	Posti letto	PRG
Affittacamere San Marco di Cambi Fabiano	Loc. Bagnano 276		3	Zona E
Il Casale di Mussetti Adriano	Via Cecco Angiolieri 13/a		2	Zona A
La Novellina	Via Marcialla Bambolaccio		9	Zona E
			115	
Case e appartamenti per vacanze				
Az. Agr. Il Pozzo	Loc. Il Pino 615		18	Zona E
Podere Mezzastrada	Loc. Marcialla Mezzastrada 355/372		32	Zona E
Il Boschetto	Loc. Avanella 127		50	Zona G
Villa Giulia	Loc. Pino Gorgognano di Sopra 426		5	Zona E
Fattoria Bacio	Via Pino 703-706-709		33	Zona E
Casa Il Petriccio	Via Fiorentina 281		18	Zona B
Casa Rossa	Via Pino Tugiano 377/378		32	Zona E
Podere Benintendi	Via Montebello Benintendi 78		20	Zona E
Casale del Vacanziero	Via Mugnano 10		10	Zona E
La Certaldina	Via Tavolese Marcialla l'Oro 2		46	Zona E
Fattoria del Bassetto	Via Avanella 42		<u>38</u>	Zona E
			302	
Residenze d'epoca				
Porta al Bagnano	Loc. Bagnano La Porta		12	Zona E
Podere Mocarelli	Via S. Martino Mocarelli 4		9	Zona E
Podere Mocarelli 2	Via S. Martino Mocarelli 4		<u>12</u>	Zona E
			33	
Agriturismo				
Fatt. di Bagnano di Eredi Nati Poltri	SS Bagnano 205		8	Zona E
Fattoria Bacio Casa Colonica S. Giuseppe	Pino - Bacio 703		9	Zona E
Az. Agricola Santa Maria	Avanella Sciano 54		7	Zona E

Azienda	Località	Classificazioni	Posti letto	PRG
Az. Agricola Lucciano	Marcialla Lucciano 282		10	Zona E
Az. Agricola Podere Corte dei Cavalli	Loc. Bagnano 124		10	Zona E
Az. Agricola Ripabuia	Marcialla Le Case 132		6	Zona E
Az. Agricola Ripalta	Marcialla Ripalta 321		8	Zona E
Az. Agr. Casa Bassa	Montebello via delle Regioni 281		15	Zona E
Az. Agricola Castello di Tavolese	Loc. Tavolese 71		18	Zona E
Az. Agricola Stabbiense III	Loc. Casale Stabbiense 32		6	Zona E
Az. Agricola Cameli Pasquale	Loc. Pino Gorgognano 455		15	Zona E
Az. Agricola Casa Pietraia	Loc. S. Donnino 229		4	Zona E
Az. Agricola Casa Mori	Loc. Bagnano 32		6	Zona E
Az. Agricola Podere Tinaia I	Via Avanello 49		4	Zona E
Az. Agricola Riparbello di Beiwinkel Manfred	Via Riparbello 52		6	Zona E
			132	
Sosta camper				
Parcheggio camper	Piazza Macelli			Zona B
Case per ferie				
Centro spirituale di San Martino a Maiano	Loc. San Martino a Maiano		25	Zona E
			25	

Dall'indagine effettuata è emersa la necessità per le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere di qualificare l'offerta e adeguare le proprie strutture sia alle norme igienico sanitarie e di sicurezza che di spazi e servizi comuni.

La variante propone, a fronte delle necessità espresse, la riqualificazione e un miglioramento ambientale in senso generale delle strutture e delle aree di pertinenza secondo gli indirizzi del Tit. II e V delle NTA.

6.2.3 Il Patrimonio edilizio del territorio rurale

Il tessuto insediativo del territorio rurale è articolato e diffuso ed è composto dalle strutture edilizie della maglia poderale caratterizzata da emergenze significative delle Ville padronali e dei complessi di fattoria e di pievi.

Il PRG vigente contiene la schedatura di tutto il patrimonio redatto ai sensi della LR 10/79 e della LR 59/80.

Sostanzialmente, salvo nei nuclei e nei complessi di fattoria, è completamente utilizzato sia per le attività agricole che ad esse connesse e per scopi residenziali e turistici.

Significativo è il dato del censimento del 2001 da dove risulta che le abitazioni non accupate erano solo 531 su 6.479 totali pari allo 0,8%.

Le norme del PRG vigente hanno posto limiti, tutele e prescrizioni alla trasformabilità del patrimonio edilizio.

La variante riconferma quelle vigenti e nel contempo meglio le puntualizza sia in ordine di criteri di trasformabilità che alle aree di pertinenza degli edifici oggetto di tutela.

6.2.4 Il paesaggio rurale

La trasformazione del paesaggio rurale è da sempre correlata con l'attività agricola e quindi con le modificazioni di questa e della "struttura aziendale" la quale svolge un'importante funzione per il mantenimento dell'assetto paesaggistico, idrologico, ambientale ed economico del territorio.

La struttura socio-economica del sistema rurale, inoltre, ha stretti legami con l'ambiente urbano dovuto al recupero ai fini residenziali della campagna, fenomeno al quale si è assistito in questi ultimi decenni.

Ciò non è da valutare solo come riscoperta della campagna perchè più "bella", "verde" e "tranquilla", ma come un complesso processo di interconnessione tra città e campagna che passa attraverso la salvaguardia del sistema rurale come elemento sia di tutela dei centri abitati che come "spazio" per il tempo libero.

Tutto ciò risulta più evidente ed "estremizzato" nelle aree, che per i loro valori e connotati ambientali, e per la presenza di un sistema agrario debole, sono meta di ricerca di spazi per la "residenza". Oltre a ciò è da evidenziare come la trasformazione della dimensione dell'azienda agricola e il fenomeno della piccola proprietà coltivatrice e dell'agricoltura par-time abbiano dato e danno tutt'oggi, origine a paesaggi rurali tipici con un'urbanizzazione diffusa.

La trasformazione e l'attuale situazione dell'ambiente rurale, così come risulta dalla lettura della carta dell'uso del suolo, è il risultato della combinazione dei molteplici fattori, come sopra sinteticamente indicati, interconnessi tra di loro, che rendono variabile da zona a zona e peculiare, a seconda dell'uso fatto delle risorse del territorio, il paesaggio rurale, nel quale convivono in modo sinergico, e antagonista al tempo stesso, una pluralità di usi e di interventi economici.

Tutto ciò porta a definire uno spazio rurale che è costituito dall'insieme delle aree agricole coltivate e di quelle fondiari non utilizzate ai fini agricoli produttivi, ma destinate all'insediamento e alle attività degli abitanti dell' "ambiente agricolo". Da ciò la lettura del territorio non come "entità geografica" ma come spazio nel quale convivono attività, funzioni molteplici differenziate in un equilibrio a volte precario, nell'uso delle risorse.

In pratica il territorio rurale di Certaldo assolve a funzioni molteplici che non sono solo agricole, ma anche abitative, turistiche, ricreative, così come espresso nei contenuti della LR 64/95.

In particolare a Certaldo la maggior parte del territorio rurale ha un connotato caratterizzato da ambiti territoriali nei quali è più marcata la funzione sociale legata alla residenza, o meglio all'abitazione in senso lato, al tempo libero e al turismo e dove l'agricoltura, intesa come attività produttiva, ha un notevole valore e riveste una notevole importanza come integrazione del reddito, come soddisfacimento dei fabbisogni personali, contribuendo in modo significativo alla tutela dell'assetto idrogeologico.

Altro elemento caratterizzante il territorio è il fenomeno della coltivazione ortiva per auto consumo, spontaneo e non regolamentato non sempre in armonia con il paesaggio che ha investito alcune parti della pianura e parte della "collina".

E' da evidenziare, infine che questo processo di urbanizzazione diffusa è stato caratterizzato dalla mancanza di regole specifiche e programmazione.

Il sistema di paesaggio rurale è caratterizzato da una successione di pendici collinari del versante idrografico in destra dell'Elsa.

Questo ha varie configurazioni caratterizzate dalla morfologia dalla distribuzione dalla consistenza e dalle caratteristiche tipologiche dei manufatti, dalla vegetazione, dalle coltivazioni, sono in parte da sottoporre ad azioni di tutela mentre per altre sono da tenere presenti le trasformazioni culturali evidenziate negli studi agronomici che modificano il paesaggio, pur mantenendone la struttura profonda.

La realtà agricola del territorio di Certaldo negli ultimi decenni, ha conservato molti dei suoi aspetti tradizionali, pur in presenza della progressiva scomparsa della coltivazione in promiscuo vigneto-oliveto che caratterizzava il paesaggio agricolo toscano.

In particolare il territorio rurale di Certaldo si può suddividere in tre ambiti territoriali in relazione ai loro connotati morfologici e strutturali di paesaggio diseganti dall'uso agrario dei suoli:

1. L'ambito territoriale di pianura costituito dalla zona con andamento prevalentemente pianeggiante del fondovalle dell'Elsa comprendente le valli dei corsi d'acqua principali laterali nel quale è più marcata la funzione sociale legata alla residenza, dove l'agricoltura, intesa come attività produttiva, non ha in questo sempre un rilevante valore, ma rappresenta soprattutto un forte legame di appartenenza al territorio, ed è caratterizzata da piccole aziende a conduzione familiare e attività di coltivazione ortiva per auto-consumo che ha investito alcune parti della "pianura", molto spesso in modo spontaneo non regolamentato e non sempre in armonia con il paesaggio .
2. L'ambito pedecollinare che costituisce la maggior parte del territorio rurale è costituito in prevalenza dalle pendici collinari, ove è presente l'attività agricola principale costituita da vigneti, oliveti e ridotti seminativi, nella quale bene si integrano le funzioni residenziali e turistiche , favorite anche dalla notevole maglia di infrastrutture e viabilità esistenti.
Il paesaggio costruito è armonicamente integrato con quello naturale e la qualità architettonica rurale dei fabbricati testimoniano l'uso antico di queste aree e pertanto conservano un valore architettonico-testimoniale d'insieme nelle tipologie e nei materiali e le ristrutturazioni effettuate nel tempo salvo eccezioni, hanno confermato l'immagine originaria dei luoghi.
In questo ambito vi sono zone di valore di paesaggio e strutturale particolari da tutelare.
3. L'ambito collinare, il più elevato, costituito dal crinale che fa da spartiacque tra il bacino idrografico dell'Elsa e quello della Pesa che corre da Lucardo a Marcialla.
Qui l'attività agricola è soprattutto rappresentata da vigneti e in parte oliveti e i caratteri dominanti sono costituiti dalle emergenze storico-architettoniche degli edifici e dei complessi edilizi.
Questo ambito costituisce un rilevante valore di paesaggio da tutelare.

6.3 LE PREVISIONI DI VARIANTE

La variante è costituita dall'insieme delle Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati grafici che costituiscono parte integrante e sostanziale delle stesse, ivi compresi gli studi e le elaborazioni redatte sia dalla Agriprogram srl, per gli aspetti dell'uso del suolo e agrari, che quelle del dott. Naselli Gino per gli aspetti geologici e idraulici.

Le norme di variante sostituiscono completamente quelle vigenti del PRG per le zone agricole come indicato nell'allegato 2 e si integrano con quelle del R. E. vigente.

La variante detta regole e tutele relativamente alle azioni di trasformabilità nel territorio rurale, in particolar modo per gli interventi sulle risorse naturali ed essenziali.

Nel Titolo II delle NTA - "Le risorse naturali ed essenziali", è definito lo "statuto del territorio rurale" nel quale al Capo I sono disciplinate le risorse naturali, che sono individuate nella variante come il paesaggio, le risorse idriche superficiali e sotterranee, sistemi idrogeopedologici, il suolo e il sotto suolo, i sistemi vegetazionali, l'assetto fondiario, le emergenze archeologiche e ambientali.

Al capo II sono invece poste le tutele e le discipline delle risorse essenziali che sono state individuate nelle infrastrutture e nella mobilità del territorio rurale, nelle zone di restauro e recupero ambientale, nel patrimonio edilizio, nelle attività turistico ricettive presenti, nelle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Inoltre sono dettate regole per le azioni di trasformazione per recinzioni, per gli impianti sportivi privati e pubblici, per le linee elettriche e impianti di radiocomunicazione.

In particolare per il patrimonio edilizio esistente sono puntualizzate norme per gli edifici esclusi dagli elenchi redatti ai sensi della L.R. 10/79 alle cui norme e indirizzi si fa riferimento confermandole integralmente.

E' da evidenziare che sono state inserite norme per la superficie minima degli alloggi, come elemento di qualità e riqualificazione, e per le modalità d'intervento, per gli edifici soggetti a "condono edilizio" ai sensi della L. 47/85, e per gli edifici diruti o "ruderi".

La variante detta indirizzi regole e prescrizioni anche per gli annessi rurali, commisurati e non alla capacità produttiva del fondo (art. 3 LR 64/95), per gli annessi agricoli precari e per i manufatti e carattere temporaneo e precario definendone dimensioni, caratteristiche e procedure e indirizzi e prescrizioni anche derivanti dal rischio idraulico e geologico per la loro realizzazione.

Sono definite altresì discipline per le attività connesse e complementari ed integrative all'agricoltura e forniti indirizzi per i contenuti obbligatori dei PMAA.

Le norme e le discipline sono, per tutti i settori, indirizzate alla tutela, alla riqualificazione e alla valorizzazione delle risorse presenti, favorendo lo sviluppo dell'agricoltura biologica e incentivando il contenimento dei consumi energetici.

La variante analizzando il territorio rurale antropizzato e naturale ha rilevato un territorio caratterizzato dal corso dell'Elsa, che è l'elemento portante del fondo valle, attraversato da una fitta rete idrografica formata di corsi d'acqua che si innestano nella stessa, caratterizzati da un regime torrentizio a cui si lega il regime delle esondazione che interessa la pianura.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico giova ricordare la presenza un accordo di programma avviato tra Regione, Provincia e Comuni dell'area che, insieme con i Piani dell'Autorità di Bacino, renderà operative le aree di laminazione delle piene e le casse di espansione fluviale.

Per questi aspetti specifici si rinvia alla relazione dello studio idraulico del dott. Naselli Gino allegata.

Particolare importanza assume anche la protezione delle falde in relazione alla vulnerabilità del suolo e quindi sono da prevedere politiche di tutela e di protezione dai carichi inquinanti e di regolamentazione dei prelievi idrici e dell'erogazione dell'acqua.

Lungo il fiume Elsa è individuata un'area di reperimento parchi in gran parte coincidente con l'area sensibile.

Il progetto di tutela da attuarsi nell'area favorisce convivenza tra le diverse attività presenti con la conservazione dell'ambiente fluviale e quindi non solo con politiche vincolistiche ma anche con indicazioni di usi compatibili e storicizzati.

La conservazione dell'ambiente fluviale, la conservazione delle attività agricole e la messa in sicurezza delle aree sono gli obiettivi generali della variante che riguardano il fondovalle.

Il versante pedecollinare e collinare ha un particolare significato per le caratteristiche della struttura territoriale caratterizzata da una integrazione tra morfologia, sistemi insediativi, usi agrari e forestali, dal quale emerge un paesaggio di straordinaria bellezza mantenuto soddisfacentemente senza rilevanti elementi di degrado.

Per il territorio pedecollinare e collinare sono previste tutele attive e articolate, per promuovere la valorizzazione delle attività agricole, potenzialità e incentivi per lo sviluppo turistico rurale legato al paesaggio e all'ambiente.

In relazione a ciò la variante al Titolo III suddivide il territorio rurale in tre ambiti territoriali omogenei:

- l'ambito di pianura
- l'ambito pedecollinare
- l'ambito collinare

La perimetrazione di ciascun ambito deriva dalle analisi integrate dei sistemi morfologici, degli usi in atto, della geologia, del paesaggio e delle preesistenze.

Per ognuno di questi, in relazione alle emergenze e caratteristiche, sono state individuate delle sottozone specifiche e ambiti particolari da sottoporre a peculiari regole e tutele (calanchi, aree di valore di paesaggio, aree di valore strutturale, crinali, vegetazione specifica endemica ecc.).

La variante non prevede alcun incremento del carico urbanistico, salvo quanto ammesso dalla vigente normativa regionale per il territorio rurale e non significativi incrementi di volumetrie per le strutture ricettive e attività connesse esistenti senza aumento della ricettività autorizzata e solo al fine del miglioramento dei requisiti igienico-sanitari, della sicurezza e della funzionalità delle strutture.

Ai fini di un “controllo” ulteriore, in modo integrato con lo statuto del territorio, del Titolo II, al Titolo V sono state descritte e negli elaborati grafici individuate le aree di salvaguardia discendenti dalle norme sovraordinate.