



COMUNE DI CERTALDO

SETTORE GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO, URBANISTICA E AMBIENTE

PIANO STRUTTURALE - PROGETTO

REGIONE TOSCANA
VISTI NELLA CONFERENZA DEI SERVIZI
DEL **21 GEN. 2004**
Il Responsabile Regionale del Procedimento

INTEGRATA il 16 DIC. 2003
CONFORMEMENTE ALLE PRESCRIZIONI DELLA
CONFERENZA DEI SERVIZI

L.R. 5/95

RELAZIONE

SINDACO DEL COMUNE
Rosalba Spini

RESP. ASSETTO DEL TERRITORIO E URBANISTICA
Arch. Carlo Vanni



Architetto **CARLO VANNI**

ASPETTI URBANISTICI:

ASPETTI GEOLOGICI:

ASPETTI AGRONOMICI:

Dott. Arch. Silvia Viviani

Agriprogram s.a.s.
Dott. Alessandro Cocchi

Dott. geol. Gino Naselli

Collaboratori:

Dott. geol. Luca Cioni

Arch. Giorgio Vernagione
Gerardo Cerulli
Barbara Croci

Collaboratori:

Dott. geol. Leonardo Salvi

P. agr. Franco Gabrielli
P. agr. Patrizia Pacini

Dott. geol. Francesco Baccianti

Dott. geol. Marco D.M. Mazzalon

COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE

Indice

1. **GLI OBIETTIVI GENERALI**
2. **LA STRUTTURA TERRITORIALE**
3. **STRATEGIE DI SVILUPPO: IL TURISMO**
4. **STRATEGIE DI SVILUPPO: L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO**
5. **LE INVARIANTI**
6. **SISTEMI E SUB - SISTEMI**
7. **LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**
8. **INDIRIZZI DI GESTIONE**
9. **NORMATIVA**
10. **SCHEMA FUNZIONALE - PROGETTO VIABILITA'**
11. **METAPROGETTO**

COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE

1

GLI OBIETTIVI GENERALI

Pur risalenti al 2000, gli obiettivi generali per il piano strutturale, stabiliti nel documento di avvio del procedimento, mantengono la loro validità, anche se i successivi studi e l'approfondimento del Quadro conoscitivo, hanno precisato e articolato in maniera più specifica gli obiettivi di sviluppo per il Comune di Certaldo.

Gli obiettivi del Piano Strutturale di Certaldo sono definiti dall'Amministrazione comunale e verificati in rapporto al Quadro conoscitivo e ai contenuti del P.I.T. regionale e del P.T.C. provinciale. In riferimento ai contenuti di questi ultimi si vedano nei capitoli successivi del presente atto gli indirizzi per il Piano strutturale conseguenti a detti contenuti.

La scelta di procedere alla formazione del nuovo PRGC ai sensi della LR n. 5 del 16 gennaio 1995 è per il Comune di Certaldo senz'altro un obbligo di legge: la suddetta LR 5/95 (come modificata con LR 88/98) obbliga i Comuni all'avvio del procedimento di formazione del piano strutturale entro dieci anni dall'approvazione regionale del PRGC vigente.

La Regione Toscana approvava il vigente PRGC di Certaldo nel 1990, perciò l'anno 2000 è la scadenza per l'avvio del nuovo strumento urbanistico generale comunale.

Tuttavia la necessità di formare un nuovo atto per il governo del territorio certaldese deriva anche da altre e importanti considerazioni.

Il territorio è segnato da paesaggi e assetti insediativi di particolare significatività e a volte contrastanti. La storia ne dice alcuni motivi principali: la vocazione e la permanenza stabile della struttura rurale che ha disegnato il paesaggio collinare e ha lasciato numerose testimonianze architettoniche di valore diffuso e spesso di pregio; la rete del potere e dell'organizzazione sociale prima religiosa, poi civile, e i rapporti con Firenze che hanno costruito il castello, le torri sparse; lo sviluppo del borgo nella piana fluviale e agricola poi cresciuto nel periodo dell'industrializzazione portando alle espansioni produttive, a un difficile rapporto fra residenza e industria, all'abbandono delle campagne, e oggi fenomeni di ripresa dell'attività agricola, spinte nel settore turistico legato alla risorsa paesistica, alle

risorse agro-alimentari, all'escursionismo storico-culturale; una domanda di servizi e di qualità abitativa in crescita.

L'Amministrazione necessita di strumenti per governare lo sviluppo, integrare e valutare le attività economiche, tutelare il paesaggio, incentivare la comunicazione, riordinare la mobilità, migliorare le prestazioni del patrimonio edilizio, tutelare le identità storiche e culturali, salvaguardare i caratteri fisici del territorio e in particolare le situazioni di criticità e rischio legate alla fitta rete idrografica e al corso dell'Elsa, qualificare le attività produttive, articolare l'offerta turistica, migliorare la funzionalità urbana.

Gli obiettivi generali possono riassumersi in pochi e precisi punti:

- riqualificazione della presenza delle attività produttive, creazione di servizi all'impresa e nuove previsioni di quote di espansione di edilizia residenziale e produttiva/commerciale;
- differenziazione e sviluppo dell'offerta turistica, valorizzazione delle risorse storiche e naturalistiche;
- riconfigurazione dell'equilibrio fra investimenti produttivi e residenzialità, miglioramento della vivibilità e della sicurezza, creazione di servizi alle persone; abbattimenti degli inquinamenti acustici e atmosferici legati agli attraversamenti viari e alla presenza industriale;
- valorizzazione dei centri storici, integrazione della residenza con funzioni commerciali, ricettive e di servizio compatibili e in grado di consolidare e incrementare la permanenza turistica;
- tutela delle risorse ambientali e del paesaggio, salvaguardia dai rischi idraulici, tutela del suolo e recupero di assetti degradati;
- recupero di significatività delle attività produttive agricole, creazione di un marchio di qualità della produzione di zona, promozione e commercializzazione della produzione agricola, integrazione delle attività agricole con quote di attività turistico-ricettive e di servizio.

2

LA STRUTTURA TERRITORIALE

Il quadro conoscitivo mostra una situazione matura del territorio di Certaldo. Dopo cinquant'anni di trasformazioni territoriali e di pianificazione urbanistica (vedi quadro conoscitivo, B.6.1), si è raggiunto sostanzialmente il limite della crescita: più precisamente, della espansione insediativa.

Questa considerazione vale per la struttura urbana lineare di valle, non per il territorio aperto, che è in piena evoluzione.

Le previsioni dell'ultimo piano regolatore e delle successive varianti, costituiscono in pratica tale limite, particolarmente per quanto riguarda la struttura insediativa di fondovalle.

Il piano strutturale, per quanto riguarda questa struttura, prende atto della conclusione del processo di crescita (ampliamento) e ne definisce i confini: il Bassetto, a sud; la strada comunale del Pian di sotto, a nord; il sistema di pendici collinari e di poggi, a est; a ovest i terreni dall'asse stradale industriale alla linea ferroviaria, il parco dell'Elsa.

All'interno dei confini urbani così stabiliti, saranno proposti e realizzati programmi e progetti di sviluppo relativi agli insediamenti: per un verso, l'attuazione delle previsioni del piano vigente; per l'altro, interventi di valorizzazione, ristrutturazione, miglioramenti funzionali e tecnologici, recupero, sostituzione, completamenti, potenziamenti degli insediamenti esistenti.

L'attuazione delle previsioni del piano vigente non sono meccaniche; le recenti varianti hanno dimostrato che tali previsioni devono essere considerate come indirizzi urbanistici da precisare, integrare e, ove necessario, modificare, in base alle esigenze e alle situazioni che via via si presentano nella realtà.

Mentre andranno attuandosi le previsioni del piano regolatore vigente, è probabile che, venute a mancare le espansioni, emerga la convenienza di interventi sulla struttura urbana esistente. Questi insediamenti sono difatti una risorsa che in parte deve essere tutelata, e in parte può essere soggetta a ristrutturazioni, sostituzioni e incrementi di utilizzo fondiario. Una considerevole quota del patrimonio edilizio è stato realizzato trenta o addirittura quaranta anni fa (vedi quadro conoscitivo B.1.2.1): è probabile che necessiti perlomeno di adeguamenti funzionali e tecnologici agli attuali standard abitativi, se non, addirittura, di opere di sostituzione. Il piano vigente ha previsto interventi di ristrutturazione di alcuni isolati, che non si sono attuati, probabilmente per difficoltà di ordine procedurale.

Le edificazioni più recenti presentano in qualche caso una sottoutilizzazione del suolo che può essere occasione per incrementi della densità fondiaria.

Ai margini dell'edificato sono rilevabili aree, di piccola dimensione, che rappresentano occasione per progetti di completamento.

Tutti questi tipi di intervento non sono preventivabili; di fatto, il piano strutturale, come si è fatto presente, non contiene previsioni localizzative. Saranno interessi e esigenze che via via emergeranno a determinare programmi e progetti di intervento, al momento attuale non precisabili, ma guidati, controllati e valutati in base alla normativa di piano.

Il patrimonio edilizio di interesse storico, artistico e ambientale, rilevato con gli strumenti urbanistici dei trascorsi anni '80 (vedi quadro conoscitivo, B.1.2.3 e relativa cartografia), e da tali strumenti assoggettati a conservazione, costituisce, all'interno degli insediamenti, la parte per così dire rigida, cioè invariante del piano strutturale. S'intende che, stabiliti gli indirizzi di carattere generale da parte del piano strutturale, per questo patrimonio saranno i programmi di iniziativa pubblica o privata presentati successivamente, a precisarne l'utilizzazione.

La forma urbana di fondovalle, raggiunta dopo un cinquantennio di successive crescite, per non parlare di quella otto-novecentesca, è costituita, oltre che dagli insediamenti veri e propri, che la compongono, anche dagli ambiti circostanti di territorio aperto; il sistema collinare a oriente, il sistema delle aree pianeggianti a occidente. La "città" di Certaldo è un insieme di territorio costruito e di territorio non costruito, strettamente integrati tra loro. Lo sviluppo interno alla "città", che non ricorre a ulteriori espansioni, investe pertanto anche gli ambiti non costruiti; il piano vigente; ha già precisato questo indirizzo strategico nel parco collinare che si appoggia al complesso di Canonica, che rappresenta un luogo importante del "futuro" insediativo di Certaldo.

Per rendere evidente questa strategia, il piano strutturale definisce "sistema del paesaggio periurbano collinare" la successione di pendici collinari e di poggi a oriente delle zone costruite di fondovalle, e "sistema del paesaggio periurbano di piana" il territorio libero sul versante occidentale (parco dell'Elsa).

Il sistema di paesaggio periurbano collinare si spinge nelle interposte aree vallive: la vallecchia del borro del Vicariato, ad esempio, e la piana dell'Agliena, tra la via Fiorentina e l'Agliena. Ulteriori iniziative edificatorie in queste aree vallive sono pertanto da evitarsi. Particolare definizione di completamento ai margini dell'edificato possono naturalmente aversi: per esempio, in corrispondenza delle aree dell'intorno delle vie Volta e Fiorentina.

Ai due sistemi paesaggistici descritti nel precedente punto - il paesaggio periurbano collinare e il paesaggio periurbano di piana -, si aggiunge un terzo sistema di paesaggio urbano: quello dell'Agliena.

Questo corso d'acqua e le sue aree rivierasche, che attraversano la struttura urbana, costituiscono anche un paesaggio di non minore interesse di quello dei sistemi paesaggistici laterali.

Vari e di diversa configurazione, sono i paesaggi individuati nel territorio aperto.

Li caratterizzano la morfologia, gli insediamenti, la struttura stradale, la consistenza e le caratteristiche tipologiche dei manufatti, la vegetazione, le coltivazioni.

Se alcune parti di questi paesaggi sono da sottoporre ad azioni di protezione, di altre sono da tenere presenti le trasformazioni colturali evidenziate negli studi agroforestali, che modificano il paesaggio, pur mantenendone la struttura profonda. "I seminativi semplici e arborati sono complessivamente in forte flessione, a vantaggio soprattutto dell'incolto e dell'espansione dei vigneti e degli uliveti specializzati" (quadro conoscitivo, B.1.1.3).

Nondimeno "la realtà agricola del territorio di Certaldo negli ultimi decenni, ha conservato molti dei suoi aspetti tradizionali" (quadro conoscitivo, B.1.2.2), pur in presenza della progressiva scomparsa della coltivazione in promiscuo vigneto-oliveto che caratterizzava il paesaggio agricolo toscano.

Durante i trascorsi anni '80 sono stati rilevati gli edifici di valore storico, artistico e paesaggistico di territorio aperto, e sottoposti a vincolo di tutela. Come per quello presente negli insediamenti di fondovalle, questo patrimonio edilizio del territorio aperto costituisce una invariante del piano strutturale.

In conclusione, mentre sul fondovalle si è andata costituendo una configurazione urbana del tutto nuova, in corrispondenza del territorio aperto persistenza e innovazione si intrecciano, conservando una realtà territoriale di notevole pregio, aperta a una pluralità di funzioni - agricole, turistiche, residenziali - che contribuiscono allo sviluppo economico e sociale del comune: il territorio di Certaldo "continua ad avere nel settore agricolo con motore di sviluppo e di potenziale presidio ambientale (quadro conoscitivo, B1.1.3).

La forma urbana degli insediamenti di fondovalle, che il piano strutturale assume come invariante, presenta una singolare caratteristica: un andamento spiccatamente lineare dove a una parte centrale prevalentemente residenziale corrispondono, alle estremità, due ambiti territoriali riservati alle attività industriali e artigianali: più piccolo quello meridionale, molto esteso quello settentrionale. Queste due zone chiudono le possibilità di espansione residenziale che, di fatto, hanno teso, nella strumentazione urbanistica più recente, a interessare le aree laterali alla struttura insediativa principale. Ma anche questo processo di urbanizzazione può dirsi esaurito, fatte salve le previsioni di piano ancora da realizzare.

La messa a disposizione delle esigenze industriali e artigianali di aree attrezzate allo scopo, che è al momento attuale un pressante problema di sviluppo, costituisce in sostanza un aspetto di gestione delle previsioni del piano vigente. Sarebbe tuttavia opportuno non consumare completamente tali disponibilità e condurre al contrario un utilizzo intensivo che commisuri il consumo di suolo alle reali esigenze attuali. Questo indirizzo potrebbe comportare una variante del piano vigente, giustificata dal criterio di un uso non dispersivo del territorio.

La pianificazione urbanistica di Certaldo ha, nei trascorsi cinquant'anni, dato particolare rilievo al problema dell'attraversamento dell'abitato da parte del traffico in direzione nord - sud e verso ovest. I piani che si sono succeduti in mezzo secolo (vedi quadro conoscitivo, B.6.1 e B.6.2) hanno fatto proposte di circonvallazione sempre più esterne all'abitato, spostandole in direzione occidentale, considerato che nel lato orientale ogni tracciato è impossibile per la presenza di un sistema collinare.

La soluzione di questo problema, fondamentale per la qualità degli insediamenti residenziali di fondovalle e per la mobilità di valle, è finalmente in corso di realizzazione, con la traversa urbana e con la nuova 429.

E' evidente che si avranno miglioramenti nella qualità dell'aria (vedi quadro conoscitivo B.1.1.1.) e un significativo abbattimento dell'inquinamento acustico.

Il quadro socio-economico è vario: la popolazione è in una situazione di stallo, se non di regresso, con un forte incremento della percentuale di quella anziana

(vedi quadro conoscitivo, B.2.2), e il settore industriale presenta aspetti di crisi (vedi quadro conoscitivo B.2.1).

Di converso, il settore turistico presenta una crescita lusinghiera, legata, tra l'altro, all'apprezzamento dei valori storici, artistici e ambientali del territorio certaldese (vedi quadro conoscitivo, B.2.1)/ Lo stesso dicasi per il settore agricolo, al quale devono relazionarsi aspetti altamente positivi di produzione vitivinicola e oleicola d'eccellenza, di turismo, di abitazione pregiata (vedi quadro conoscitivo, B.1.1.3).

Di fatto, il territorio cosiddetto aperto, cioè prevalentemente agricolo, a suo tempo testimone di abbandono, contribuisce significativamente allo sviluppo di Certaldo, mentre la parte urbana di fondovalle ha perso progressivamente il suo dinamismo espansivo.

3

STRATEGIE DI SVILUPPO: IL TURISMO

Il piano strutturale utilizza, con modalità sostenibili, le numerose e ricche risorse naturali, storiche, artistiche e paesaggistiche - con particolare evidenza in una economia agricola di notevole contenuto - per programmare azioni di conservazione e di trasformazione che favoriscano lo sviluppo del settore turistico.

Il settore turistico è di notevole importanza per l'economia di Certaldo, come dimostra peraltro il suo sostenuto sviluppo.

L'Agenzia per lo Sviluppo Empolese-Valdelsa, per quanto riguarda Certaldo, osserva che: "Dal 1993 (inizio della serie storica di dati confrontabili) al 2001 (anno più recente disponibile) il numero complessivo delle presenze turistiche è quintuplicato (+533%). La spinta è principalmente venuta dagli stranieri (+1.637%) che si sono diretti massicciamente verso la ricettività sia alberghiera. (+644%) che, in particolare, extralberghiere (+1316%)".

Nel 1993, le presenze turistiche erano 8.948, di cui 5.980 in esercizi alberghieri e 2.968 in esercizi extralberghieri. Nel 2001 le presenze turistiche sono cresciute a 56.628, di cui 14.578 in esercizi alberghieri e 42.040 in esercizi extralberghieri. Gli stranieri sono passati da 2.638 a 46.773.

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

Gli esercizi alberghieri sono, in Certaldo: un albergo a 3 stelle, con 38 posti letto; due alberghi a 2 stelle, con 52 posti letto complessivamente; un campeggio di 180 posti letto; nove affittacamere, con 107 posti letto; 13 agriturismi, con 91 posti letto (dati più recenti - 2003 - indicano 126 posti letto nelle strutture agrituristiche, di cui 103 in appartamenti e 23 in camere).

In totale i posti letto negli esercizi ricettivi, ammontavano nel 2001 a 468 posti letto, di cui 378 in esercizi extralberghieri.

Scriva ancora la citata Agenzia: "Colpisce soprattutto il rilevare una particolarità: dal 1993 al 2001, la componente straniera dei visitatori di Certaldo, come quota sul totale delle presenze, è passata dal 30% all'83%, mentre nell'intero Circondario di Empoli si va dal 63% al 72%, e dal 34% al 48% per la regione.

"Il sostegno della domanda, dunque, incoraggerebbe molto l'investimento ulteriore in questo nuovo e ormai fondamentale comparto dell'economia locale, considerando pure che l'indotto sul commercio, alcuni servizi e perfino molte componenti nell'artigianato, è notoriamente cospicuo".

C'è spazio per un investimento del genere; infatti: "Certaldo è passato dalle 0,55 presenze per abitante del 1993, alle 3,58 del 2001, ma resta ancora al di sotto del dato circondariale (4,28) e soprattutto di quello toscano (10,75)". Certaldo è superato da Montaione (87,40), Montespertoli (8,46), Gambassi Terme (7,34) e Capraia-Limite (4,91).

"Le strutture alberghiere certaldesi presentano un valore di utilizzo, non solo superiore a uno, ma anche un po' più elevato del Circondario: 1,08 rispetto all' 1,04.

"L'indicazione è chiara: c'è spazio per un incremento della ricettività alberghiera". Al contrario, nell'extralberghiero si osserva un indice di utilizzo non solo basso (0,30) ed inferiore a quello del Circondario (0,37), ma più basso anche di Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Gambassi Terme, Montaione, Montelupo Fiorentino e Montespertoli"

Occorre, per un verso "svolgere una decisa campagna promozionale", che tuttavia deve essere condotta sulla scala perlomeno dell'intera Valdelsa; per altro verso "mettere in campo una struttura consorziale locale capace di riunire soggetti di differente ruolo".

4

STRATEGIE DI SVILUPPO: L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO

I segnali di crisi nel settore industriale e artigianale rilevati da appositi studi circondariali, vengono fatti risalire anche alla insufficiente reperibilità di aree per le attività produttive nel territorio comunale.

Questo rilievo è solo parzialmente attendibile, perché il piano regolatore vigente prevede, nella parte superiore della struttura lineare urbana di valle, consistenti zone industriali.

Complessità procedurali non hanno ancora rese disponibili tali zone; il piano strutturale, nel mentre limita ulteriori espansioni, conferma le previsioni di piano vigente e, al tempo stesso, ipotizza un utilizzo del suolo più intensivo oltre a completamenti e saturazioni nelle aree industriali e artigianali esistenti. Si persegue inoltre l'ammodernamento dell'apparato industriale mediante interventi di ristrutturazione, sostituzione e incremento funzionale e tecnologico.

In merito al settore industriale, l'Agenzia per lo Sviluppo Empolese-Valdelsa osserva, sulla scorta dei dati provvisori del 2001, confrontati con quelli del 1991: "per Certaldo un calo di addetti all'industria molto marcato (16%); sensibilmente più marcato di quello a scala dell'intero Circondario di Empoli (-10%) e, soprattutto, a quello della Toscana (-3%).

"Le due lunghe crisi succedutesi negli anni Novanta, avrebbero colpito la zona in modo più duro che altrove (...) l'effetto negativo è stato nettamente superiore da parte della prima delle due (1992-94: Certaldo -12%, Circondario -7%, Toscana -6%). (...) il secondo periodo di congiuntura avversa (1997-8) sembra aver peggiorato ulteriormente sia il quadro certaldese che quello circondariale, mentre in quello regionale ci sarebbe stato un pur modesto recupero.

"E' molto più scoraggiante il quadro locale dei servizi a gestione privata (commercio, trasporti, credito, servizi alla persona ecc.). A Certaldo essi risulterebbero registrare un incremento di addetti dell'8%, che, pur essendo inferiore al 15% del Circondario, almeno si affianca al +8% della regione.

"Parrebbe invece addirittura brillante il risultato certaldese dei servizi a gestione pubblica: +16% (Circondario -21%, Toscana -3%).

"Nell'insieme dei servizi più orientati alle imprese (attività immobiliari, noleggio di beni immobili, informatica e attività connesse, ricerca e sviluppo, libere professioni e supporti tecnici vari) Certaldo aveva contato, a metà del passato decennio, circa 350 addetti, con un forte incremento sul 1991 (+23%), non molto diverso da quello di Circondario (+27°) e quello regionale (+26%).

Il vigente piano regolatore generale contiene la previsione di ampie zone per l'industria e l'artigianato, reperite a nord dell'abitato (cfr. B.6.2). Difficoltà procedurali hanno ritardato la disponibilità di tali aree, favorendo, a detta dell'amministrazione comunale, la "figa" di attività industriali e artigianali verso comuni contermini.

Se questo giudizio ha un fondo di verità, occorrerebbe immettere immediatamente sul mercato aree per le attività produttive, ricorrendo eventualmente a una variante del piano vigente, considerato tra l'altro che l'apertura delle cosiddetta traversa interna faciliterà l'accesso alle zone industriali esistenti o previste a nord del paese.

Rimanendo nel campo delle strutture edilizie destinate alle attività produttive, si osserva che l'incremento produttivo e la maggiore qualificazione dei prodotti vitivinicoli, che farà seguito all'aumento della superficie vitata destinata alla produzione di vini a Denominazione di Origine, comporterà la richiesta da parte delle aziende agricole di nuove volumetrie destinate prevalentemente alla trasformazione delle uve, alla commercializzazione e al confezionamento.

5

LE INVARIANTI

Sono invarianti strutturali da sottoporre a tutela, ai sensi di quanto prescritto dal comma 6 dell'art. 5 della L.r. 5/1995, le seguenti risorse, individuate nel quadro conoscitivo, per le quali nel Capo III del Titolo II della normativa di piano, sono prescritti le discipline urbanistiche, i vincoli prestazionali e i limiti d'uso che ne assicurino le funzioni e le prestazioni, in conformità della definizione di cui al comma 2 dell'art. 14 del Piano di Indirizzo Territoriale:

- *il reticolo idrografico;*
- *le aree di prevalente e esclusiva funzione agricola;*
- *le aree boscate e i sistemi vegetazionali;*
- *le porzioni di territorio aventi preminente valore paesaggistico;*
- *le porzioni del sistema degli insediamenti aventi valore storico, artistico, ambientale e paesaggistico;*
- *le emergenze archeologiche e ambientali;*
- *il parco fluviale;*
- *il sistema delle infrastrutture di comunicazione stradale e ferroviaria;*
- *il sistema delle infrastrutture tecnologiche;*
- *le attrezzature e i servizi di interesse generale;*
- *i sistemi idrogeopedologici;*
- *il suolo e il sottosuolo;*

6

SISTEMI E SUB - SISTEMI

Ai sensi dell'art. 24, comma 2, lettera b), il piano strutturale stabilisce gli obiettivi di governo del territorio, in relazione ai quali sono individuati i sistemi e sub-sistemi integrati ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali.

Sono stati individuati i seguenti sistemi:

- Sistema di valle;
- Sistema della collina intermedia;
- Sistema della collina superiore.

Il Sistema di valle è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema dell'Elsa;
- Sub-sistema delle pendici collinari
- Sub-sistema urbano.

Il Sistema della collina intermedia è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema dell'Avanella;
- Sub-sistema Case di Sciano;
- Sub-sistema dei calanchi;
- Sub-sistema del Pian grande

Il Sistema della collina superiore è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema dei crinali;
- Sub-sistema di Gorgognano e San Lazzaro

Per ogni sistema e sub - sistema sono specificati gli obiettivi strategici d'area.

7

LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Le unità territoriali organiche elementari costituiscono suddivisioni dei sistemi territoriali; alcune di esse coincidono con unità di paesaggio, come specificato nella normativa.

Le utoe contengono le azioni sulle risorse necessarie per perseguire gli obiettivi d'area e le soglie dimensionali.

SUB-SISTEMA DELL' ELSA

Unità territoriali organiche elementari

- utoe 1, di parco
- utoe 2, di piano

SUB-SISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI

Unità territoriali organiche elementari

- utoe 3, Murate, Montebello, Poggiosecco
- utoe 4, Canonica
- utoe 5, Certaldo: centro storico, Poggio Boccaccio
- utoe 6, Zufola
- utoe 7, Sciano
- utoe 8, Avanella

SUB-SISTEMA URBANO

Unità territoriali organiche elementari

- utoe 9, Bassetto
- utoe 10, Oltregliena
- utoe 11, del Centro
- utoe 12, Molino
- utoe 13, Fraille

- utoe 14, Montebello

SUB-SISTEMA DI AVANELLA

unità territoriali organiche elementari

- utoe 15, San Donnino
- utoe 16, Santa Maria a Bagnoro

SUB-SISTEMA CASE DI SCIANO

unità territoriali organiche elementari

- utoe 17, Poggio ai Grilli
- utoe 18, Le Case di Sciano
- utoe 19, Montaccio
- utoe 20, area sportiva

SUB-SISTEMA DEI CALANCHI

unità territoriali organiche elementari

- utoe 21, San Martino a Maiano
- utoe 22, Calanchi
- utoe 23, Stabbiese

SUB-SISTEMA DEL PIAN GRANDE

unità territoriali organiche elementari

- utoe 24, Piangrande

SUB-SISTEMA DEI CRINALI

unità territoriali organiche elementari

- utoe 25, Sticciano
- utoe 26, Luia
- utoe 27, Fiano
- utoe 28, Marcialla

SUB-SISTEMA DI GORGOGNANO E SAN LAZZARO

unità territoriali organiche elementari

- utoe 29, Gorgognano e San Lazzaro

Per ogni utoe sono specificate le azioni sulle risorse e sono indicate le soglie di dimensionamento.

8

INDIRIZZI DI GESTIONE

Gli indirizzi di gestione contengono il criterio della continuità gestionale e quello di compatibilità.

Al fine di assicurare la continuità di gestione del territorio, le regole generali recepiscono di norma la disciplina urbanistica della previgente pianificazione comunale per quanto coerente con il presente piano strutturale.

Gli usi e le azioni compatibili che conservano le risorse esistenti, attuando nel contempo il loro ripristino e recupero in caso di degrado, sono ammessi in ogni tempo e per intervento diretto, anche se non previsti o localizzati dal piano strutturale o dagli strumenti urbanistici operativi. Tali interventi sono soggetti alle seguenti regole costituenti contenuto del Regolamento Urbanistico, che può stabilire altre regole specifiche per parti di territorio e per unità territoriale organica elementare.

Formano inoltre contenuto degli indirizzi di gestione le linee guida per il Bilancio Ambientale Locale, le regole di luogo, le regole per gli interventi di completamento e di sostituzione, le regole per le attrezzature e gli spazi pubblici o di uso comune, e quelle per le opere infrastrutturali.

E' inoltre definito il contenuto ed è stabilito il procedimento per il programma di sostenibilità con il quale il Comune valuta gli interventi che comportano trasformazioni delle risorse, diversi pertanto da quelli compatibili con le risorse stesse, regolati dalla citata norma.

9

NORMATIVA

Il primo articolo pone in evidenza la costituzione del piano strutturale nelle sue tre parti: lo statuto dei luoghi, composto dalle conoscenze, dalla definizione delle invarianti strutturali e dalle relative norme di vincolo e di limitazione d'uso; le strategie di sviluppo sostenibile espresse dal comune e le conseguenti proiezioni territoriali (sistemi e sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari); gli indirizzi per le regole di gestione.

Nell'articolo 5 si riafferma la tripartizione del piano strutturale nello statuto dei luoghi, consistente nella definizione delle invarianti strutturali e nello stabilimento dei relativi vincoli prestazionali e limiti d'uso (dalla protezione assoluta alla pianificazione delle trasformazioni ammissibili), nelle strategie generali e specifiche d'area promosse dal comune e nelle relative proiezioni territoriali integrate (sistemi e subsistemi insediativi, funzionali, infrastrutturali e dei servizi; unità territoriali organiche elementari), negli indirizzi di regole di gestione (regolamento urbanistico).

Si distinguono le varianti afferenti alla prima parte del piano, la parte strutturale per intendersi, da quelle attinenti la seconda parte, cioè quella strategica. Confermando la opportuna distinzione tra contenuti e finalità di varianti diverse che si rinviene nell'articolo 40 della 5/1995, vengono profilati procedimenti e responsabilità istituzionali diversificate per il primo e il secondo gruppo di varianti.

Lo statuto dei luoghi, che costituisce la parte fondamentale del piano, quella per intendersi immodificabile di lungo periodo, viene fatto coincidere con la struttura del territorio, quale risulta dal quadro conoscitivo, organizzata in sistemi ri invarianti,

per ciascuno dei quali sono stabiliti vincoli prestazionali, limiti d'uso e discipline urbanistiche che sono vincolanti per il governo del territorio.

Le invarianti sono pertanto soggette, nel governo del territorio, a tutele e condizioni d'uso, le cui modifiche, come precisato dall'art. 5, ammissibili solo a condizioni per così dire eccezionali; modificazioni delle legislazioni nazionale e regionale, nuove situazioni economiche e sociali di forte incidenza territoriale.

Bisogna intendersi sul termine invarianti; l'integrità fisica e culturale delle risorse, costituenti invarianti, viene interpretata come permanenza di valori e proprietà assicurata per l'appunto da vincoli, limiti d'uso e discipline urbanistiche.

Sono stati individuati 3 sistemi funzionali: della mobilità, del turismo e dei servizi, in quanto costituiscono gli elementi di interconnessione dei sistemi, attivando i flussi tra essi.

Ai sensi di quanto inteso dalla Lr. 5/1995, si è dato un contesto integrato ai sistemi e sub - sistemi; essi sono difatti il risultato della interazione e della compresenza sulle singole parti del territorio delle componenti ambientale, insediativi, infrastrutturale e funzionale.

Particolare attenzione è stata data alla valutazione; vi sono distinte la valutazione strategica e quella operativa (condizioni di intervento e bilancio ambientale locale).

Gli indirizzi gestionali definiscono con particolare accentuazione gli strumenti e le procedure con le quali il Comune valuterà e assentirà i programmi e i progetti che i soggetti pubblici e privati presenteranno in attuazione degli obiettivi del piano strutturale.

CASTELFIORENTINO



CERTALDO

Progetto viabilità

SCHEMA FUNZIONALE

Legenda

-  Confine comunale
-  Centro abitato
-  Viabilità esistente
-  Variante SS 429
-  Nuovi svincoli e intersezioni
-  Tratto della SS 429 alleggerito dal traffico di attraversamento

POGGIBONSI

METAPROGETTO

- Linea ferroviaria
- Viabilità principale

