



# REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55

**COMUNE DI CERTALDO**  
**PROVINCIA DI FIRENZE**



**IL SINDACO**  
*DOTT. ANDREA CAMPINOTI*

**DIRIGENTE SETTORE PROGRAMMAZIONE,  
PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO**  
*DOTT. ING. PIER GIUSEPPE SPANNOCCHI*

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
*ING. ROBERTO BORGHINI*

**RESPONSABILE ASSETTO DEL  
TERRITORIO E URBANISTICA**  
*DOTT. ARCH. CARLO VANNI*

**PROGETTISTA:**  
*ARCH. SILVIA VIVIANI*

**ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:**  
*DOTT. GEOL. LUCIANO LAZZERI*

**COLLABORATORI:**  
*ARCH. SERGIO SOZZI  
ARCH. STEFANO FARAGLI  
DOTT. LETIZIA COLTELLINI  
BARBARA CROCI  
GERARDO CERULLI  
DEVID ORLOTTI*

**RELAZIONE E QUADRO PREVISIONALE  
STRATEGICO 2006 - 2009**

data

**Aprile 2009**

aggiornamento

## II REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CERTALDO

### RELAZIONE

e

### *QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO*

*2006-2009*

LRT n 1 del 3 gennaio 2005

#### *indice*

1. Inquadramento
2. Contenuti del Regolamento urbanistico
3. Efficacia del regolamento urbanistico
4. Il processo di formazione del RU di Certaldo
5. La partecipazione
6. Il coordinamento
7. Le priorità nell'attuazione del PS di Certaldo – il QPS 2006
8. Contenuti della variante per l'impresa in anticipazione del RU
9. Aspetti specifici affrontati dalla variante per l'impresa in ordine alle tutele ambientali e paesaggistiche
10. L'avanzamento della formazione del RU e la pianificazione territoriale
  - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Firenze*
  - Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana*
  - Il piano strutturale comunale vigente*
11. 2007/2009: il nuovo Piano di Indirizzo territoriale/Piano Paesistico regionale, il Piano strutturale comunale vigente e il Regolamento urbanistico comunale 2009
  - Certaldo nei paesaggi della Toscana: obiettivi di PIT/PPR e regole di RUC*
12. Il regolamento urbanistico comunale –RU 2009: attività di formazione
13. Obiettivi e azioni del RU per la città, con valorizzazione delle capacità urbane distinte per centri Capoluogo, Fiano, Sciano, coerentemente con il metaobiettivo del Pit -policentrismo urbano:
14. I contenuti del RU per il territorio non urbanizzato
15. Il dimensionamento e le regole di luogo del RU: le schede di intervento
16. Le priorità e le azioni del Ruc
17. La perequazione e la compensazione
18. L'edilizia residenziale sociale come standard
  - la Finanziaria 2008*
  - il Decreto 22 aprile 2008*
19. La valutazione

Tabella 1 – Elenco delle Azioni di Trasformazione

Tabella 2 – Elenco delle principali Azioni di Protezione e di Conservazione

Tabella 3 – Standard esistenti e di progetto

## **Inquadramento**

Il Comune di Certaldo è dotato di Piano strutturale formato ai sensi della Lr 5/1995 (oggi sostituita da Lr 1/2005) e di Piano regolatore generale comunale, che comprende una variante per le zone agricole, formata, ai sensi della Lr 64/95 (oggi abrogata con Lr 1/2005), in parallelo alla formazione del Piano strutturale, oltre a una variante per l'impresa, formata e approvata durante la formazione del Regolamento Urbanistico.

### ***Il quadro previsionale strategico –QPS- e la formazione del RU in progress***

L'Amministrazione Comunale di Certaldo ha avviato la formazione del Regolamento Urbanistico, in conformità con il Piano strutturale vigente, fissandone i contenuti e definendo la propria strategia operativa in un documento, il quadro previsionale strategico, approvato dalla Giunta nel 2006, da questa trasmesso al Consiglio comunale, e portato a conoscenza della cittadinanza.

### ***L'avviso pubblico***

In riferimento al QPS, il Comune ha promulgato un avviso pubblico nel febbraio 2006, per la partecipazione alla formazione del Regolamento Urbanistico, in base al quale potevano essere presentate proposte per interventi sugli edifici esistenti, per interventi di completamento urbano, per interventi di rilevante riqualificazione e trasformazione.

Per illustrare l'avviso pubblico e promuovere la partecipazione al medesimo, il Comune ha svolto una serie di incontri pubblici sul territorio, distinti per frazioni.

Gli esiti della partecipazione hanno evidenziato le necessità del settore dell'impresa, confermando la priorità assegnata dal Comune nel QPS a tale settore, sì che il Comune riteneva opportuno procedere a una variante di anticipazione del Ru, che ne avesse già i caratteri, i contenuti, le qualità, sia come elaborati costitutivi (quadro conoscitivo, regole prestazionali, valutazione) che come processo formativo.

### ***La Commissione Consiliare***

In seguito, è stata formata una Commissione, per la partecipazione del Consiglio comunale ai lavori di formazione del Regolamento Urbanistico, denominata "Commissione di garanzia e controllo", che ha svolto un'attività di istruttoria delle proposte presentate, e ha seguito tutte le fasi di elaborazione sia della variante per l'impresa, di anticipazione del Ru, sia del Ru medesimo.

### ***Il Piano Pubblico***

Preliminarmente all'istruttoria sopra richiamata, per avere uno scenario rappresentativo degli interessi generali e collettivi, applicativi dei principi statutari del Piano strutturale e delle strategie pubbliche comunali, è stato redatto il cosiddetto "piano pubblico", contenente le principali scelte degli assetti viari, dei servizi e degli spazi e attrezzature pubblici, esistenti e necessari per il completo funzionamento della "città" (costituita dal capoluogo e dai centri minori).

Il "piano pubblico" è parte integrante degli elaborati del Ru.

### ***Il Garante della Comunicazione***

E' stato nominato il garante della comunicazione, che ha seguito tutte le fasi di formazione del Ru e della variante di anticipazione per l'impresa.

### ***Il coordinamento dei settori comunali***

Per coordinare le scelte del “piano pubblico” fra i diversi settori comunali e verificarne gli effetti, in particolare fra urbanistica e lavori pubblici, sono stati coinvolti nella formazione del RU i vari settori comunali.

In tal modo, contestualmente al RU, il Comune ha formato anche il piano della mobilità e del traffico.

### ***La variante di anticipazione***

Nel QPS 2006, il Comune dichiarava il suo interesse prioritario nella promozione delle attività produttive sul territorio.

A tal fine, consultati in apposita Conferenza la Regione Toscana, il Circondario Empolese Valdelsa, l'Ufficio del genio Civile, è stata formata e approvata una “variante per l'impresa”, oggi vigente e già in fase attuativa; scelta lungimirante alla luce degli odierni tempi di crisi.

Sia in fase di formazione che in fase di attuazione della variante per l'impresa sono stati consultati gli enti erogatori dei servizi, definendo i dati relativi ai consumi procapite, le misure di sicurezza da mantenere in prossimità delle reti di trasporto principali (energia, gas), le indicazioni per la sostenibilità degli interventi.

La variante per l'impresa è stata formata con attività continuative di comunicazione e di partecipazione, che hanno confermato l'interesse della cittadinanza e degli operatori presenti sul territorio a rinnovare le regole urbanistico - edilizie per promuovere l'offerta localizzativa e la riqualificazione delle attività.

In sostanza la variante per le attività di impresa ha assunto il valore politico e culturale di “primo regolamento urbanistico”.

## **Contenuti del Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alla normativa del Piano strutturale e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo.

Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/05 il Regolamento urbanistico si compone di due parti:

I) la prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) la disciplina del territorio rurale,
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

II) la seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati;
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- h) la disciplina della perequazione.

## **Efficacia del regolamento urbanistico**

Mentre la prima parte del RU ha durata a tempo indeterminato, il comma 5 dell'articolo 55 stabilisce la decadenza delle previsioni di cui alla seconda parte del RU, qualora nel quinquennio successivo all'approvazione del RU medesimo non siano stati approvati i progetti delle opere o convenzionati i piani attuativi.

Le previsioni decadute possono essere reiterate con variante al regolamento urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia)

E' evidente che il RU deve essere dotato di forte garanzia di fattibilità, sia per gli interventi pubblici che per quelli privati, e che esso non può esaurire il piano strutturale.

Il piano strutturale, a durata temporale indeterminata, è lo scenario più stabile, come strumento di programmazione sul territorio delle proprie politiche e strategie e come strumento di tutela delle risorse territoriali.

Nel corso del maturare e mutare della realtà sociale, economica, e del progressivo definirsi delle politiche di governo comunale, si formano successivi RU o varianti al primo.

E' così altrettanto evidente che il RU non può prescindere dalla partecipazione attiva dei soggetti operanti sul territorio, sia pubblici che privati, ma, allo stesso tempo, non può non contenere chiaramente gli indirizzi politici di governo che sostanziano la sua natura di atto pubblico.

## **Il processo di formazione del RU di Certaldo**

E' nel quadro fin qui illustrato che il Comune di Certaldo affronta la formazione del RU, stabilendo:

1. un percorso di partecipazione trasparente e avviato fin dalla prima fase di formazione del RU
2. un forte coordinamento delle valutazioni politiche e delle attività tecniche comunali
3. una chiara enunciazione delle linee di governo, affidate a continuo monitoraggio in progress, nel corso della formazione del RU, tramite i lavori affidati alla partecipazione e al coordinamento di cui ai precedenti due punti.

Il Comune di Certaldo affida al quadro previsionale strategico –QPS- definito dal comma 5 dell'art 55 della Lr 1/2005 un ruolo anche più significativo di quello stabilito dalla legge.

Ad esso viene affidato il ruolo di cui al punto 3 del precedente capoverso.

In esso sono stabiliti i percorsi di cui ai punti 1. e 2.

Esso, inoltre, supporta le previsioni degli interventi pubblici e privati di trasformazione dando adeguato dimensionamento al RU in diretta connessione con la definizione della decadenza delle previsioni medesime, precedentemente richiamata.

Il QPS 2006, portato all'attenzione del Consiglio e illustrato alla cittadinanza, ha avuto il ruolo di avvio del processo di formazione del Ru, e di base per l'avviso pubblico ai fini della partecipazione.

## La partecipazione

Il Comune di Certaldo ha promosso la partecipazione al RU con avviso pubblico e con lettera ai cittadini (marzo-aprile 2006), illustrati tramite assemblee pubbliche.

Tale metodo è stato sperimentato dal Comune, a partire da premesse fondative, richiamate anche nell'avviso, sostanzialmente riferite:

- alla volontà dell'Amministrazione, come stabilito nella Normativa del P.S., di dare operatività allo stesso tramite i regolamenti urbanistici che si succederanno nel tempo non consumando, con il primo regolamento, tutto il dimensionamento definito dal P. S., ma inserendo solo gli interventi che si dimostreranno in grado di essere realizzati, anche a seguito di presentazione di specifico programma di sostenibilità;
- alla volontà della Giunta comunale, che, al fine di formulare proposte al Consiglio Comunale per la formazione del Regolamento Urbanistico, ha ritenuto opportuno avvalersi di concrete proposte dei privati per lo sviluppo residenziale, produttivo, infrastrutturale, agricolo, turistico, dei servizi e delle attrezzature, garantendo così un procedimento il più possibile partecipato.

Le proposte potevano essere presentate per interventi:

- sugli edifici esistenti,
- di completamento urbano,
- di rilevante riqualificazione e trasformazione.

Nell'avviso erano già richiamati i criteri stabiliti dal Ps per la valutazione delle proposte:

- la rispondenza ai vincoli e limiti d'uso di cui al Titolo II, agli obiettivi specifici di sistema o subsistema di cui al titolo IV e alle determinazioni di UTOE di cui al Titolo VI, alle regole di luogo di cui al Titolo VII della Normativa del P.S.
- l'indicazione delle risorse presenti nell'area di intervento e del loro stato;
- il rilievo delle invariante storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;
- il dimensionamento, e l'eventuale localizzazione, degli spazi e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati ad attività collettive;
- il dimensionamento, e l'eventuale localizzazione, delle destinazioni d'uso previste nell'intervento;
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, di raccolta dei rifiuti solidi ed energetici, dovuti all'intervento; i provvedimenti di risparmio idrico e energetico.

Inoltre, l'avviso forniva chiarimenti sulla validità delle proposte, la cui presentazione non doveva considerarsi garante di diritti edificatori, nonchè sulle facoltà dell'Amministrazione di rimodularle ove opportuno, e di procedere a valutazioni comparative in caso di proposte in concorrenza tra loro, attenendosi al principio di competitività in qualità riferendosi ai criteri.

Gli esiti dell'avviso, in termini di presentazione delle proposte, e quelli della valutazione da parte dell'Amministrazione delle stesse, sono diventati parte del processo formativo del RU.

Tutti gli aspetti e le fasi del processo di formazione del RU, come quello dell'avviso e della sua pubblicizzazione sono stati seguiti dal garante della comunicazione, appositamente nominato dall'Amministrazione, che lavora nella "squadra" a cui è affidato il compito di formare il RU.

## **Il coordinamento**

Il Comune di Certaldo affida alla formazione del RU anche un compito (peraltro stabilito dal PS) nel generale quadro delle attività comunali: quello di essere occasione per il loro coordinamento.

Al Comune spettano molteplici e differenti atti di governo, per lo più da formalizzare con specifici piani di settore definiti da leggi, che la legge 1 a sua volta ha classificato come atti di governo, Nel tentativo di superare la separatezza degli atti, senza rinunciarne alla specificità, il Comune intende formare contestualmente i piani di settore di sua competenza e il RU.

Non solo.

Affinché la formazione del RU sia sempre monitorata nei suoi aspetti tecnici e politici, il Comune ha deciso di formare:

- una commissione consiliare (Sindaco e Assessori interessati) che ha seguito i lavori e valutato le bozze degli elaborati in progress;
- una squadra tecnica, ove, accanto al progettista incaricato, lavora un gruppo interdisciplinare composto sia da esterni che da interni, con pieno coinvolgimento delle strutture interne, (Dirigenti dei Servizi interessati, l'ufficio urbanistica a supporto del progettista incaricato e con specifico compito di redazione dei piani di settore).

## Le priorità nell'attuazione del PS di Certaldo – il QPS 2006

### la gestione

Per l'attuazione dei principi statutari del PS in ordine alla tutela delle risorse territoriali il RU definisce regole estese all'intero territorio comunale. Tale attività è stata avviata a partire dalla ricognizione della normativa del PRGC vigente (comprensivo di una variante per il territorio rurale formata in parallelo al Piano strutturale), per garantire per quanto possibile la continuità gestionale.

### le priorità

Le priorità sono state individuate nella rimozione delle condizioni che potrebbero ostacolare l'operatività delle strategie di sviluppo definite dal PS.

Per queste ultime l'Amministrazione ha affidato al sistema della produzione un ruolo prevalente nella promozione di interventi di riorganizzazione della funzionalità e attrattività territoriale.

Per sistema produttivo si intende la rete delle "imprese", ossia la presenza nei vari settori di attività imprenditoriali da qualificare in "capacità", spostando l'attenzione dell'urbanistica dalla regolazione delle attività alla promozione della produzione di reddito, con un percorso che punta a spostare risorse dalla rendita al "reddito".

Obiettivo già insito nel metodo adottato di partecipazione, sostanziato nell'avviso pubblico precedentemente ricordato.

Temi, questi, che si avviavano ad essere contenuti del nuovo Piano di indirizzo territoriale regionale, dal quale le attività di formazione del RU attingevano, nella forma allora disponibile, ossia quella del documento di indirizzi votato dal Consiglio regionale.

Si è prefigurata così una sperimentazione positiva, che puntava –si scrisse allora nel QPS 2006- *ad anticipare e sollecitare trasformazioni nel Paese attraverso politiche di "riformismo dal basso"*.

Ancora, nel QPS 2006, illustrando l'opportunità di procedere a una variante anticipatrice del RU dedicata al mondo delle attività produttive, si notava che:

*“nel nostro territorio, insieme a processi di affaticamento, cominciano a emergere non generici segnali di ripresa attraverso riconversione di attività produttive (dall'arredamento alla nautica) e di positiva terziarizzazione dell'economia (dalla produzione alla formazione), capaci di collegarsi a processi di internazionalizzazione dell'economia che, come vedremo, è una delle sfide decisive per il futuro delle nostre aziende.*

*In questo quadro, oltre alla eventuale opportunità di accompagnare tali processi anche attraverso una variante anticipatrice del RU, devono da subito essere definito il quadro di riferimento per politiche positive, capaci di spostare l'attenzione al merito e alla sostanza, e assegnando agli strumenti e alle regole il ruolo che più loro si confà, ossia quello di una moderna “cassetta degli attrezzi”.*

*Dalla lettura del Piano regionale di sviluppo, dentro il grande contenitore del distretto produttivo integrato, che già segna un nuovo orizzonte di interpretazione dell'economia toscana, emergono tre parole chiave per politiche positive di riqualificazione dell'impresa industriale, manifatturiera o terziaria che sia.*

### *Dimensioni:*

*sono importanti i processi di rilocalizzazione, non solo in sé, ma in quanto indice di “salute aziendale”, a condizione in particolare che si leghino a processi che favoriscano politiche di aggregazione formale informale delle aziende (piccoli stabilimenti e medie imprese) e di messa in rete delle imprese anche tramite processi di riorganizzazione aziendale.*

*Internazionalizzazione:*

*se la produzione si può fare fuori, bisogna favorire i servizi nella produzione e la formazione, in modo da mantenere i saperi “territoriali” facendoli diventare nodi di cicli economici di contesti ormai chiaramente globalizzati.*

*Ricerca:*

*parimenti, occorre favorire anche nella rilocalizzazione quelle imprese che cercano di partecipare a reti con università centri di servizi, per favorire scambi delle imprese locali con le eccellenze scientifiche e di ricerca, pure ben presenti in Toscana.*

*Sviluppo d’area-polo produttivo:*

*in questo quadro vogliamo farci propulsori di politiche che fuoriescano dai confini comunali attraverso certo la nostra partecipazione organica all’esperienza del circondario empolesse, ma anche mettendo a disposizione dell’area vasta le potenzialità delle politiche comunali per raccordarsi a comuni scenari infrastrutturali, del resto in movimento nella nostra zona (vedi l’ormai in corso lavori di trasformazione della 429, e l’ormai concluso raddoppio del tratto ferroviario Certaldo – Poggibonsi). Se da questi confronti emergerà l’opportunità, questa nostra impostazione potrebbe farsi lievito di comuni politiche volte alla qualificazione del polo produttivo, uno dei più ingenti della Toscana, che sta tra Certaldo, Barberino e Poggibonsi.”*

## **Contenuti della variante per l'impresa in anticipazione del RU**

Prevalgono, come campi oggettuali della variante per le attività di impresa, l'insediamento prevalentemente industriale-artigianale, da via Toscana, a sud, fino alla strada comunale del Pian di Sopra, a nord, delimitato a ovest dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata, che sul lato orientale raggiunge la S.S. 429 di Val d'Elsa e l'insediamento prevalentemente artigianale-industriale dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele, stretto tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari, che sono entrambi parte del subsistema urbano nel sistema di valle del piano strutturale.

Oltre ai due grandi ambiti industriali suddetti, la variante si applica alle attività industriali, artigianali, commerciali e dei servizi ad esse connesse e complementari, diffuse sul territorio comunale.

La variante:

- prevede la densificazione delle aree esistenti e ne incentiva la riqualificazione, come normato dal PS;
- recepisce le grandi trasformazioni infrastrutturali (via Toscana, variante alla SR 429), come strutture del riordino delle attività esistenti e di quelle previste, incentivando il loro affaccio sulla nuova viabilità per sgravare la viabilità esistente, che assume rango di strada urbana a servizio della città e non più di asse del traffico industriale e artigianale;
- classifica le aree e gli edifici produttivi esistenti e di previsione, a partire dal quadro conoscitivo di dettaglio degli usi in atto e degli stati di manutenzione urbano-edilizia e delle dotazioni di standard, per regolamentarne in maniera differenziata l'avvenuta saturazione, il possibile ampliamento, la crescita urbanistica con oneri di miglioramento delle infrastrutture di contesto (strade e parcheggi), l'espansione tramite comparti unitari che alle edificazioni industriali collegano le dotazioni di verde, attrezzature, viabilità e parcheggi;
- regola in maniera differenziata per attività ammesse e tipologie di opere gli ambiti di Montebello e del Bassetto, il primo per la grande industria e la realizzazione del nuovo asse commerciale e dei servizi, il secondo per le attività artigianali, di servizio e commerciali integrate;
- individua una nuova attrezzatura commerciale lungo viale Matteotti, in attuazione di un'opzione strategica del PS;
- regola le attività di deposito all'aperto, diffuse su tutto il territorio, individuando una specifica area per tali funzioni e vietandole sul resto del territorio, restituito alle sue destinazioni primarie di territorio agricolo e soprattutto di parco fluviale nella zona di fondovalle dell'Elsa;
- regola le attività diffuse nel territorio aperto, provvedendo a perimetrale le aree interessate per delimitarne eventuali crescite incongrue;
- regola le attività esistenti e le attività di previsione per aumentarne la qualità morfologica e tipologica e per rendere obbligatorie le prestazioni ecologiche e ambientali degli edifici.

La variante interviene sulle seguenti utoe, con le relative azioni descritte di seguito:

### **Utoe 1 di parco:**

- ampliamento di area pertinenziale di edificio esistente, solo per deposito, senza edificabilità. Tali interventi risultano compatibili con le norme del Ptcp, che per quest'area vietano nuove edificazioni e trasformazioni irreversibili del suolo;
- eliminazione nelle vigenti Nta di attività di deposito all'aperto.

### **Utoe 2 di piano:**

- individuazione di una fascia di rispetto della via Toscana;

- individuazione di una zona DM per il deposito delle merci e divieto di tali attività in tutto il resto dell'utoe.

#### Utoe 9 Bassetto:

- densificazione degli indici;
- individuazione di un'area per autolavaggio in una piccola porzione residua nell'abitato. L'intervento, pur modificando la piccola area da zona e agricola a zona di servizio D1e, si caratterizza come saturazione di ambito edificato;
- ridefinizione e nuova normativa per la zona di espansione produttiva di Avanella (D3b);
- perimetrazione e normativa delle zone industriali puntuali in territorio aperto (D5).

#### Utoe 13 Fraile:

- densificazione degli indici e semplificazione procedure attuative;
- individuazione di un'area per attrezzatura commerciale lungo via Matteotti.

#### Utoe 14 Montebello:

- densificazione degli indici e semplificazione procedure attuative;
- ridefinizione delle zone di completamento;
- disegno morfologico e articolazione in comparti della zona di espansione;
- ampliamento di zona artigianale lungo via delle Regioni;
- individuazione di nuova viabilità di distribuzione interna.

#### Utoe 7 e 17 Sciano e Poggio ai Grilli:

- riperimetrazione di zone industriali esistenti e loro nuova normativa.

#### Utoe 19 Montaccio:

- individuazione di nuova zona DM deposito merci.

La variante introduce modifiche e integrazioni alle Norme tecniche, che attengono alle quantità edificabili secondo il criterio della densificazione, perseguendo l'obiettivo della semplificazione e introducendo obblighi prestazionali per gli edifici e per gli insediamenti che comportano la realizzazione di nuova viabilità interna, l'adeguamento di viabilità esistente, la dotazione di parcheggi, le prestazioni ambientali degli edifici.

A quest'ultimo fine, la variante introduce uno specifico articolo dedicato ai requisiti ambientali, per ottenere la riduzione dell'impatto ecologico delle attività sul territorio, anche attraverso forme di gestione coordinata e congiunta (cosiddetto ciclo chiuso), in modo da ridurre i consumi energetici dei processi produttivi; minimizzare i costi di utilizzo delle materie prime; valorizzare dal punto di vista economico scarti di produzione altrimenti destinati a diventare rifiuti.

Oltre a specifici requisiti per quanto riguarda le emissioni, l'uso della risorsa idrica, la scelta dei materiali, il trattamento dei rifiuti, fra le regole ambientali tese all'innalzamento della qualità insediativa, la variante inserisce anche quelle per le parti pubbliche, prescrivendo alla progettazione dei nuovi interventi la ricerca della massima accessibilità degli spazi pubblici e di quelli privati di uso pubblico, delle soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e della dotazione di adeguati spazi e arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'effettivo utilizzo di tali aree.

### **Aspetti specifici affrontati dalla variante per l'impresa in ordine alle tutele ambientali e paesaggistiche**

#### ***Parco fluviale dell'Elsa – Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale***

Un aspetto delicato è stato il rapporto fra le aree di reperimento per parchi, riserve e aree naturali protette, invariante di PTCP, e previsioni della variante per le attività di impresa, in particolare

nell'ambito del parco fluviale, vasta area che sostanzialmente corrisponde alla utoe 1 "di parco" e alla utoe 2 "di piano".

Qui il Psc, indicando gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale, di cui all'art. 10 del PTCP, fa valere le norme prescritte dal Ptcp, in attesa della disciplina dei nuovi interventi edilizi, trasformazioni urbanistiche e interventi sul patrimonio edilizio esistente, che sarà oggetto del regolamento urbanistico.

La variante per le attività di impresa anticipa tale regolamentazione, introducendo limiti alle attuali regole urbanistico-edilizie.

Infatti, non ammette depositi di materiali e merci su tutta l'area, come ammesso invece dalla vigente variante per le zone agricole, ma individua una zona (DM) opportunamente perimetrata sui segni fisici del territorio, ove le attività di deposito possono essere svolte, con regole prescrittive per evitare inquinamenti, impatti visivi e paesistici, degradi territoriali.

La variante per l'impresa, pertanto, comporta sia variante al Prgc che variante alla variante vigente per le zone agricole, sia degli elaborati grafici che della norma.

Ai fini della verifica di coerenza fra Ptcp, Psc, Prgc, variante per le zone agricole e variante per le attività di impresa, la valutazione della variante contiene specifiche schede grafiche e illustrative.

### ***Territorio aperto: piano strutturale-variante per le zone agricole-regolamento urbanistico-variante di anticipazione***

Il Piano strutturale fa salve le attività produttive non agricole esistenti nel territorio aperto contraddistinte con la sigla "D5" nel vigente PRG; per esse sono consentiti gli incrementi dimensionali dettati dall'art. 23 delle NTA del vigente PRG.

Il Piano strutturale assume la variante per le zone agricole che veniva formata contestualmente e la assoggetta a salvaguardia, dandole il rango di "invariante" affinché sul territorio aperto, fino a nuovo atto di governo, si operi con i limiti e le regole della variante medesima.

Allo stesso tempo indica le possibilità di modificarne contenuti, perimetrazioni e regolamentazione da parte del nuovo atto di governo.

Di questo si è tenuto conto, nel formare la variante per le attività di impresa, che ha anticipato il RU, seguendo le indicazioni del PS, in particolare andando a individuare e normare le zone industriali in territorio aperto più dettagliatamente, sostituendo perimetrazione e nuova normativa alle aree D5 indicate dalla variante vigente solo con un simbolo grafico; introducendo in territorio aperto alcune attività, peraltro già presenti ma normate in modo diffuso, in determinate aree regolamentate più strettamente per mitigarne gli effetti sull'ambiente (è il caso ad esempio delle aree per depositi); ammettendo lievi ampliamenti d'area di attività esistenti dedicati a stoccaggio e non edificabili, che pur "consumando" parte di territorio aperto, risultano, per dette caratteristiche, prescritte dalle Nta di variante, non in contrasto con il Psc né con il Ptcp.

### **La valutazione integrata della variante per l'impresa**

Nella formazione della variante sono state svolte attività di valutazione, ai sensi della normativa vigente in materia.

Una specifica elaborazione (relazione, tabelle, schede) è dedicata a tale attività, articolata in:

- analisi della coerenza esterna
- analisi della coerenza interna
- valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana.

## **L'avanzamento della formazione del RU e la pianificazione territoriale**

### **Il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Firenze**

Il Comune di Certaldo ricade entro il sistema territoriale di programma della Toscana interna e meridionale del Piano di Indirizzo territoriale vigente all'epoca della sua formazione, mentre faceva allora, e fa ancora oggi, parte del Cicondario Empolese-Valdelsa.

Come il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, allora vigente e a tutt'oggi non variato, lo definisce, il sistema insediativo principale è quello del crinale che divide la valle dell'Elsa dalla Val di Pesa dove si trovano alcuni centri storici come Barberino, Marcialla, Fiano e Montespertoli, esempio di antropizzazione profonda e resistente del territorio. Da questo primo sistema partono sistemi insediativi secondari che attraverso crinali minori raggiungono e integrano il fondovalle.

I centri di valle come Certaldo nascono come luoghi di mercato delle produzioni agrarie, si collocano sulle prime pendici collinari per porsi al riparo dalle esondazioni ed essere vicini alla viabilità di fondovalle e col tempo guadagnano un ruolo predominante come asse infrastrutturale rispetto alla parte alta dei crinali.

Nel fondovalle dell'Elsa è prevista un'area protetta che presenta un alto grado di pertinenza fluviale e coincide grosso modo con l'area sensibile individuata con gli studi sulla protezione idrogeologica sulla quale influiscono in termini paesaggistici le aree collinari limitrofe.

Obiettivi prioritari per questa area, caratterizzata dal ricorrente fenomeno delle esondazioni, sono la tutela ambientale finalizzata alla riduzione del rischio idraulico in particolare in adiacenza di centri abitati e il miglioramento da un punto di vista ambientale e paesaggistico dell'intero distretto fluviale. Esiste inoltre nella valle una predisposizione a fenomeni di vulnerabilità delle falde acquifere e per questo dovranno essere messe in atto politiche gestionali finalizzate alla riduzione dei carichi inquinanti. Il progetto di tutela del fiume intende far convivere le diverse attività presenti con la tutela dell'ambiente fluviale e rendere possibile la fruizione del fiume, che ad oggi presenta una discreta qualità dell'acqua, anche da un punto di vista ricreativo.

Il territorio aperto collinare mantiene caratteristiche di integrazione tra il sistema insediativo, la morfologia e l'utilizzo agro-forestale del territorio dando così vita ad un paesaggio di grandi qualità visive che viene tutelato attraverso lo strumento della protezione paesistica e del programma di paesaggio.

Per quanto riguarda gli insediamenti e le infrastrutture è in corso un sistematico progetto di rinnovamento, che vede i suoi capisaldi nella circonvallazione urbana e nella variante alla SRT 429 in stretta relazione con l'area protetta del fiume e la qualificazione e il contenimento del costruito.

Per quanto riguarda gli assetti socio-economici, Certaldo mostra una variegata presenza di attività: quelle industriali, storicamente consolidate, che si sono strutturate a est e a ovest del centro urbano, nella valle dell'Elsa; quelle turistiche, che, a partire dall'attrattività del centro storico (Certaldo alto) si dispiegano nel territorio rurale, collinare, ancora in buono stato di manutenzione e ricco di valori paesaggistici; quelle commerciali e di servizio, concentrate nel capoluogo, "città" del policentrismo urbano toscano.

Le strategie del Piano Strutturale e le regole del Regolamento Urbanistico, i cui indirizzi e criteri sono stabiliti dal Piano stesso, devono essere conformi alle norme di attuazione del PTC della Provincia di Firenze. Tale conformità è stata verificata in fase di Piano strutturale, ed è requisito inderogabile per Ru e variante per l'impresa.

Facendo riferimento alle norme di attuazione del Ptcp, si richiamano:

- art.2 Aree instabili e vulnerabili all' inquinamento "Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento" scala 1:25.000 cap. 3 e 4 Titolo I "Statuto del Territorio".
- art.3 Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico "carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 cap.5 Titolo I "Statuto del Territorio".
- art.4 Aree per il contenimento del rischio idraulico "Carta dello Statuto del Territorio" 1:10.000 Piano di Bacino del Fiume Arno L.183/89
- art.6 Protezione pozzi e sorgenti selezionati "Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento" scala 1:25.000 "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 Appendice G dello Statuto del Territorio cap.3 Titolo I "Statuto del Territorio".
- art.7 Tutela paesaggistica e ambientale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 Monografie dei sistemi territoriali locali Titolo I e II "Statuto del Territorio". art.24 NTA
- art.8 Aree protette: parchi naturali, riserve o aree naturali protette di interesse locale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000
- art. 10 Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi,riserve ed aree naturali protette di interesse locale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000
- art. 11 Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000
- art.12 Aree di proiezione paesistica e/o storico ambientale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 cap.8.2 Titolo II "Statuto del Territorio".
- art.13 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 cap.8.3 Titolo II "Statuto del Territorio". Allegato
- art 14 Aree e manufatti di interesse archeologico "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 cap.8.4 Titolo II "Statuto del Territorio". Allegato
- art.15 Biotopi e Geotopi "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 cap.8.2 Titolo II "Statuto del Territorio". Allegata SIC direttiva 74/409/CEE e direttive regionali
- art.17 Aree boschive e forestali "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 cap.8.1.6 Titolo II "Statuto del Territorio".
- art.18 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola Appendice C dello "Statuto del Territorio". cap.8.1.2 Titolo II "Statuto del Territorio".
- Art.19 Aree agricole di interesse primario
- Art.21 Aree di recupero e/o restauro ambientale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000
- Art.22 Dimensionamento residenziale cap.9.3.1 Titolo III "Statuto del Territorio". Appendice E punto1 dello "Statuto del Territorio"
- Art.23 Il dimensionamento produttivo cap.9.4 Titolo III "Statuto del Territorio". Appendice E punto 2 dello "Statuto del Territorio"
- Art.24 Servizi e strutture di livello provinciale e/o regionale "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000
- Art.27 Aree Commerciali di livello provinciale o regionale Appendice B dello "Statuto del Territorio".
- Art.28 Attività produttive a rischio di incidente rilevante "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 Appendice M dello "Statuto del Territorio".
- Art.30 Strade "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000 Titolo II "Statuto del Territorio".
- Art.31 Ferrovie e linee ferroviarie "Carta dello Statuto del Territorio" scala 1:10.000
- Art.34 Opere di infrastrutturazione Titolo II "Statuto del Territorio".
- Art.35 Fasce di rispetto da strade,ferrovie e corsi d'acqua cap 8.1.7 Titolo II "Statuto del Territorio". Appendice D dello "Statuto del Territorio"

## **Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana**

I presupposti del nuovo strumento di pianificazione territoriale regionale possono essere riassunti sinteticamente:

- nel patto istituzionale per il governo del territorio (la filiera in luogo della gerarchia);
- nel superamento della separatezza degli strumenti programmazione economica e della pianificazione territoriale.

I presupposti del Pit traggono la propria forza dallo scenario al futuro in cui si iscrive il piano: il benessere a rischio, la necessità di tornare competitivi, la volontà di coniugare qualità e dinamismo, tutela e sviluppo sono le sfide lanciate dal Pit e i presupposti per la costruzione di un nuovo modello Toscana capace non solo di preservare ma anche di generare sviluppo. Apertura, dinamismo e qualità dello sviluppo territoriale diventano le parole chiave.

L'assunzione di questa visione strategica implica, da un lato, la connessione con gli strumenti di programmazione e quindi il superamento delle separatezze della pianificazione e dall'altro rappresenta il presupposto per il rilancio competitivo del sistema toscano. Il Pit infatti assumendo come proprie le premesse del Prs sposa uno dei suoi assi strategici forti, la lotta alla rendita che diventa il filo rosso che lega i due strumenti.

Il Pit vuole contribuire ad una stagione innovativa delle politiche pubbliche dell'amministrazione regionale, *"una stagione che riflette nuove urgenze e nuove visioni di lungo periodo, perché la fase storica espressa dalla legge 5 del 1995 è alle nostre spalle, così come lo sono la sua applicazione ed i risultati che essa ha prodotto"*.

*Il nuovo PIT ha una valenza costitutiva ed una funzionalità strategica, in grado di coniugare le due anime: il motore propositivo e la regola statutaria.*

*Un piano strutturale e dinamico, quindi, un piano in cui l'essere della Toscana e la sua specifica riconoscibilità sono la molla e la condizione del suo divenire, un piano in cui un mondo colmo di cultura ha da essere anche ricco di moderna ed efficace saggezza.*

*Tutto questo si inserisce in un perfezionamento progressivo del processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio, che hanno nella sostenibilità ambientale il denominatore comune. Dal punto di vista metodologico, l'integrazione delle politiche pubbliche e la strategia di governance sono due aspetti fondamentali del lavoro fatto in questi mesi, a partire dagli studi preparatori, presentati nel febbraio 2005. In quest'ottica, quindi, governance e partecipazione sono essenziali nell'ambito del processo di formazione, sia al fine di rendere trasparente il processo di definizione dei singoli elementi, sia per recepire possibili soluzioni e sollecitazioni espresse dalla società toscana. I materiali che troverete sono, quindi, il risultato di un processo di riflessione sulla struttura e le dinamiche della società toscana - l'essere ed il divenire - e, allo stesso tempo, il punto di partenza per una condivisione ed uno scambio di proposte e suggestioni.*

[dal sito della Regione Toscana, Ambiente e territorio, il PIT 2005-2010]

### ***Architettura del piano***

Il Pit è composto da una serie corposa di documenti che possono essere ricondotti a quattro tipologie: il documento di piano, cioè il documento di natura politica a carattere argomentativo (contiene le premesse e gli scenari al futuro, gli argomenti, le scelte, l'agenda e le condizioni per la messa in opera del Pit); la disciplina di piano, cioè la parte prescrittiva dello strumento che contiene lo statuto e l'agenda strategica; il quadro conoscitivo e i quadri analitici di riferimento e infine gli allegati. Quest'ultima tipologia di documenti piuttosto eterogenea, raccoglie sia elaborati documentali (al quadro conoscitivo e per la disciplina paesaggistica) sia elaborati che fanno parte integrante del Pit (master plan dei porti e degli aeroporti e contributo al QSN 2007-2013).

1. DOCUMENTO di piano	Lo scenario al futuro Gli argomenti, le scelte, l'agenda La messa in opera
2. DISCIPLINA di piano	Lo statuto del territorio L'agenda strategica
3. QUADRO CONOSCITIVO e quadri analitici di riferimento	
4. ALLEGATI	Allegati documentali al Qc Allegati documentali per la disciplina paesaggistica Allegati parte integrante del Pit

### ***Lo statuto del territorio***

E' lo statuto previsto dalla Lr 1/05 per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale. Ha una doppia valenza statutaria e strategica ad un tempo, contiene cioè sia gli auspici che le condizioni da rispettare per la loro messa in opera.

La rappresentazione territoriale dello statuto e le norme ad esso correlato fanno riferimento ad una lettura del territorio basata su due distinte componenti che offrono una visione integrata della Toscana: l'universo urbano e l'universo rurale della Toscana.

L'agenda per l'applicazione dello statuto si sostanzia attraverso i metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti.

I metaobiettivi rappresentano le scelte che identificano e guidano le modalità di governo del territorio che la Toscana vuol perseguire e informano il patto tra Regione ed enti locali; i metaobiettivi sono declinati in obiettivi conseguenti.

## Metaobiettivi e obiettivi conseguenti

Metaobiettivo	Obiettivo conseguente
1. Integrare e qualificare la toscana come città policentrica	1.a - Potenziare l'accoglienza della città toscana mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana 1.b - Dotare la città toscana della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca 1.c - Sviluppare la mobilità infra e inter-regionale 1.d - Sostenere la qualità della e nella città toscana 1.e - Attivare la città toscana come modalità di governance integrata su scala regionale
2. Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana	
3. Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	1.a - Tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana 1.b - Tutela il valore del patrimonio costiero della Toscana

### 1. Integrare e qualificare la toscana come città policentrica

La città policentrica toscana è una delle idee forza del Pit.

Assegnare al policentrismo un'accezione strategica e quindi attribuire al sistema insediativo toscano un funzionamento di natura sistemica è l'argomento posto dal Pit per rafforzare la competitività della Toscana in uno scenario europeo e internazionale.

Affinché la connotazione policentrica del sistema insediativo diventi la chiave della sua contemporaneità, le scelte del governo del territorio dovranno essere improntate da un lato al rafforzamento delle cosiddette funzioni forti dall'altro all'attivazione (o al rafforzamento) di relazioni forti fra le sue parti. Logiche cooperative e complementarietà funzionali sono i presupposti per l'attivazione di relazione virtuose tra i diversi centri del sistema. E' questa l'opzione strategica indicata dal Pit per far raggiungere al sistema insediativo toscano la massa critica necessaria a competere nel panorama urbano internazionale.

La competitività del sistema insediativo può essere innalzata introducendo nelle pratiche di governo del territorio il principio della flessibilità, che può tradursi in reversibilità dell'uso e in rotazione degli utilizzatori. Tra le indicazioni di carattere più operativo il Pit indica l'aumento delle abitazioni in affitto: l'housing sociale è presentato come una risposta non solo alle esigenze dei cittadini autoctoni ma anche a quelle provenienti dalle altre tipologie di utilizzatori che alimentano la dinamicità del sistema produttivo e formativo toscano. Capacità di accoglienza, attrattività e competitività sono aspetti inscindibili per qualificare la toscana come città policentrica.

### 2. Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana

La presenza e la permanenza di attività industriali nel territorio regionale è una delle strategie fondanti del piano di indirizzo. La nozione "industriale" a cui fa riferimento il Pit è molto ampia ed è da estendere a tutta la "operosità manifatturiera" costituita da industrie, fabbriche, servizi, ricerca, tecnologie, ecc.

### 3. Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana

Il Pit assume una duplice nozione di territorio: da un lato il territorio è un essenziale patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale, dall'altro è fattore costitutivo del capitale sociale. Entrambe queste accezioni concorrono alla definizione del territorio come patrimonio pubblico da tutelare e da conservare nei suoi elementi di qualità e di riconoscibilità.

Il territorio collinare è uno dei fattori concorrenti nella formazione dell'identità paesaggistica toscana e che, più di altri, è soggetto alle aggressioni della rendita immobiliare. Il presidio dei territori collinari e delle campagne deve essere assicurato attraverso la presenza dell'attività agricola orientata verso l'innovazione qualitativa e competitiva. All'imprenditoria agricola si affida dunque un ruolo attivo di custodia e tutela del paesaggio rurale.

Anche per il patrimonio costiero valgono gli indirizzi di tutela e di contenimento dell'attività edificatoria orientata alla valorizzazione immobiliare e alla speculazione edilizia. Il rafforzamento della dimensione competitiva di questo patrimonio si collega alle opzioni strategiche espresse dal Pit per la piattaforma logistica costiera, in sinergia con quanto espresso anche dall'agenda del Piano regionale di sviluppo e dal quadro strategico nazionale.

### *L'agenda strategica*

L'agenda strategica definisce il rapporto tra il Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e il Pit ed è data dai quattro sistemi funzionali.

La definizione dei quattro sistemi funzionali rappresenta il passaggio dalla rappresentazione strutturale del territorio alla definizione delle strategie; i sistemi costituiscono quindi il riferimento per l'attuazione degli obiettivi del PRS.

Al centro delle opzioni strategiche del Pit la Regione Toscana pone la contrapposizione alla rendita (reddito versus rendita), ovvero il contrasto ai processi di rendita legati all'uso delle risorse territoriali.

La lotta alla rendita rappresenta il "filo rosso" che lega le strategie del Pit e rafforza la convergenza tra strumenti di pianificazione territoriale e strumenti di programmazione economica.

#### I sistemi funzionali

1. La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza
2. La Toscana delle reti
3. La Toscana della qualità e della conoscenza
4. La Toscana della coesione sociale e territoriale

*Le invarianti strutturali correlate al sistema territoriale*

<b>Metaobiettivi</b>	<b>Sistemi funzionali</b>		<b>Invarianti strutturali</b>	
1. Integrare e qualificare la toscana come città policentrica	La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza	L'universo urbano e l'universo rurale	La città policentrica toscana	
	La Toscana delle reti			
	La Toscana della qualità e della conoscenza			
	La Toscana della coesione sociale e territoriale		Le infrastrutture di interesse unitario della toscana	
2. Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana	La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza			
	La Toscana delle reti			La presenza industriale in Toscana
	La Toscana della qualità e della conoscenza			
3. Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	La Toscana della qualità e della conoscenza			I beni paesaggistici di interesse unitario
	La Toscana della coesione sociale e territoriale			Il patrimonio collinare della Toscana Il patrimonio costiero della Toscana

## Il Paesaggio

Gli elaborati del Pit che riguardano il paesaggio	A. Atlante ricognitivo dei caratteri strutturali dei paesaggi della Toscana B. Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità C. Scheda tipo dei vincoli paesaggistici D. Documentazione relativa ai beni paesaggistici (schede dei vincoli) E. Le qualità del paesaggio nei PTC F. I territori della Toscana (Allegato documentale al quadro conoscitivo) G. Carta dei beni culturali e paesaggistici (Qc) H. Disciplina di piano
A. Atlante ricognitivo dei caratteri strutturali dei paesaggi della Toscana	L'atlante riguarda l'intero territorio regionale e si compone di 38 schede relative ai macroambiti di ordine storico-geografico.
B. Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità	Le schede sono relative ai 38 ambiti individuati dall'atlante  Le schede sono organizzate in tre sezioni: 1. Descrizione dei caratteri strutturali 2. Riconoscimento dei valori 3. Interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità.  Le schede contengono in allegato l'elenco dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004.
D. Scheda dei vincoli paesaggistici	Le schede dei vincoli paesaggistici sono organizzate in tre sezioni principali e in alcune sottosezioni: A. Elementi identificativi B. Identificazione dei rischi e dei valori e valutazione della loro permanenza B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo B2. Elementi rilevati ad oggi (Provincia + Sovrintendenza) C. Indirizzi di tutela e riqualificazione
E. Le qualità del paesaggio nei PTC	Individuazione dei Tipi e delle Unità di paesaggio
F. I territori della Toscana (Allegato documentale al quadro conoscitivo)	
G. Carta dei beni culturali e paesaggistici (Qc)	
H. Disciplina	Articolo 31 – I beni paesaggistici di interesse unitario regionale quale sesta invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica. Articolo 32 – I beni paesaggistici di interesse unitario regionale. Direttive correlate. Articolo 33 – I beni paesaggistici di interesse unitario regionale: progressiva implementazione della disciplina paesaggistica.

Articolo 34 – Prescrizioni correlate.

Legenda Elaborati per i quali è richiesto il contributo della Provincia

Struttura delle schede dei paesaggi (B)	<p><b>SEZIONE 1: CARATTERI STRUTTURALI</b> Caratteri identificativi/ordinari:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. geomorfologia</li><li>2. idrografia naturale</li><li>3. idrografia antropica</li><li>4. mosaico forestale</li><li>5. mosaico agrario</li><li>6. insediamento storico</li><li>7. insediamento moderno e contemporaneo</li><li>8. reti ed impianti viari tecnologici</li></ol> <p><b>SEZIONE 2: RICONOSCIMENTO DEI VALORI</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Valori relativi alla qualità ambientale</li><li>b. Valori storico-culturali</li><li>c. Valori estetico-percettivi</li></ol> <p>componenti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. insediamenti e infrastrutture</li><li>2. territorio rurale (assetti agricoli e forestali)</li><li>3. caratteri di naturalità (geomorfologia, idrografia naturale)</li></ol> <p><b>SEZIONE 3: INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Relazioni strutturali e tendenze in atto</li><li>2. Priorità e obiettivi di qualità</li></ol> <p><b>ELENCO DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA AI SENSI DEL D.LGS. 22/01/2004</b></p>
---	---

## **Il piano strutturale comunale vigente**

### ***Invarianti strutturali***

Il piano strutturale individua le invarianti strutturali relativamente a insediamenti, territorio rurale, infrastrutture per la mobilità: il reticolo idrografico, le aree di funzione agricola, le aree boscate, le porzioni di territorio aventi preminente valore paesaggistico – aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio, le porzioni del sistema degli insediamenti aventi valore storico, artistico, ambientale e paesaggistico, emergenze architettoniche e ambientali, il parco fluviale dell'Elsa – ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale, il sistema delle infrastrutture di comunicazione stradale e ferroviaria, il sistema delle infrastrutture tecnologiche, le attrezzature e i servizi di interesse generale, sistemi idrogeopedologici, suolo e sottosuolo.

Delle invarianti strutturali, il Piano strutturale dà una definizione dinamica, ammettendo che gli strumenti operativi comunali possano regolamentarle tramite interventi che comunque non ne pregiudichino le funzioni e le prestazioni. Per ognuna il Psc detta specifiche norme.

### ***Insedimenti di interesse storico, artistico, ambientale e paesaggistico***

Il Psc individua le porzioni del sistema insediativo comprendente centri, nuclei e case sparse, individuati nel quadro conoscitivo per i loro valori storici, artistici, ambientali e paesaggistici.

Nella normativa del Psc vi è stabilita la corrispondenza di tale patrimonio a zone omogenee A di cui al DI 1444/1968, vincolate alla conservazione, per le quali pertanto il Psc affida al Ru la ammissibilità solo di interventi di manutenzione e di restauro, nel rispetto delle caratteristiche formali, strutturali e tipologiche, e destinazioni d'uso compatibili con dette caratteristiche.

Quanto alle indicazioni strategiche inerenti tale patrimonio, il Psc afferma che le azioni di conservazione del patrimonio architettonico devono perseguire il mantenimento, la valorizzazione e il rafforzamento delle prestazioni identitarie anche per le prestazioni derivanti, concorrenti allo sviluppo del turismo.

### ***Infrastrutture di comunicazione***

Il territorio certaldese è interessato da importanti infrastrutture, di rango sovralocale.

Le principali infrastrutture di mobilità presenti nel territorio comunale sono:

- il tratto della ferrovia metropolitana Empoli - Siena tra il Comune di Castelfiorentino e il confine con il Comune di Barberino; la linea ferroviaria corre parallela all'Elsa, discostandosene sensibilmente nella parte superiore del territorio comunale. La fermata di Certaldo si trova centrale rispetto all'abitato;
- la viabilità di attraversamento nord - sud del territorio comunale, costituita da un tratto interno della SRT 429.

Hanno rilevanza le strade di Certaldo - Lungagnana, per il Fiano, tra il Fiano e Marcialla.

La parte di criticità del sistema stradale è soprattutto la SRT 429 nell'intero tratto entro l'abitato.

La situazione è migliorata con la realizzazione della traversa interna e sarà definitivamente risolta con la nuova SRT 429, tutta esterna all'abitato.

Questo assetto è base per la definizione nel RU della mobilità, articolata in livelli di valenza sovra comunale, e in distribuzione interna.

Le scelte del RU per le infrastrutture per la mobilità, in attuazione del Psc, integrano le forme della mobilità su gomma a quelle della mobilità lenta, insieme componenti del progetto di riqualificazione urbana, come recita l'art. 13 delle Norme di Psc: *“Le reti stradali interne agli abitati saranno oggetto di interventi di riordino e riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità urbana”*, prevedendo un sistema continuo di percorsi pedonali e ciclabili, anche affidati, con modalità compensative, agli interventi di saturazione, di completamento, di ristrutturazione e di nuova edificazione (comparti).

### ***Sistemi funzionali, sistemi territoriali, utoe***

Il Psc individua:

- i sistemi funzionali di mobilità, del turismo, dei servizi e attrezzature
- i seguenti sistemi e subsistemi territoriali:
  - Sistema di valle, suddiviso in Sub-sistema dell'Elsa, Sub-sistema delle pendici collinari, Sub-sistema urbano;
  - Sistema della collina intermedia, suddiviso in Sub-sistema dell'Avanella; Sub-sistema Case di Sciano; Sub-sistema dei calanchi; Sub-sistema del Pian grande
  - Sistema della collina superiore, suddiviso in -Sub-sistema dei crinali; Sub-sistema di Gorgognano e San Lazzaro.

Il **Sistema di valle** si estende trasversalmente dal territorio pianeggiante in destra del fiume Elsa alle pendici collinari che lo delimitano sul lato orientale.

Il sistema interessa da sud a nord l'intera porzione di territorio comunale così individuata, a iniziare dal confine comunale con il territorio del Comune di Barberino d'Elsa, fino al confine con il territorio del Comune di Castelfiorentino.

Il sistema, oltre agli insediamenti che costituiscono la struttura lineare urbana del capoluogo, contiene vaste zone di territorio aperto, sulla destra dell'abitato e sulla sinistra, lungo l'Elsa.

Sono obiettivi del Sistema di valle:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa di valle, comprese le previsioni insediative non attuate del P.R.G. vigente
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invarianti strutturali
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; particolarmente a sud e a nord dell'abitato centrale;
- la sostituzione delle aree dismesse, degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento di margine dell'abitato, con esclusione del territorio a nord della strada comunale del Pian di sotto, delle aree riservate al parco fluviale e delle pendici collinari sul lato di oriente dell'abitato, di preminente interesse paesaggistico;
- l'incremento della dotazione residenziale, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati sociali a basso reddito: anziani e giovani coppie;
- il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità;
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- la valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;;
- la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato del traffico di attraversamento.

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

- Sub-sistema dell'Elsa, che comprende tutte le aree in destra idrografica del fiume Elsa, dal confine comunale meridionale a quello settentrionale, dal fiume alla linea ferroviaria Empoli - Siena, salvo che per il tratto centrale, dove il sub - sistema confina con il sub - sistema urbano, per il quale sono stabiliti obiettivi di tutela e di difesa del suolo;

- Sub-sistema delle pendici collinari, che coincide con la successione di rilievi collinari che dal confine comunale meridionale delimita sul lato nord - orientale il sub - sistema urbano, risalendo in direzione nord occidentale, a comprendere tra l'altro, il colle del centro storico, quello di Boccaccio e il colle della Canonica, per il quale sono stabiliti interventi di valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche;

- Sub-sistema urbano, che percorre longitudinalmente quasi tutto il Sistema di valle, per una lunghezza di circa sette chilometri, per il quale sono stabiliti interventi di ristrutturazione negli isolati, sostituzione dell'edilizia inadeguata agli attuali standard di qualità, utilizzazione intensiva multifunzionale delle aree di previsione insediativa del vigente P.R.G.

**Il Sistema della collina intermedia** occupa la parte centrale del territorio comunale, Si spinge dal confine comunale meridionale, in corrispondenza del fosso delle Avane, fino a quella settentrionale, in corrispondenza del rio del Pian Grande e del borro Tresanti. Vi è presente l'abitato di Sciano.

Sono obiettivi del Sistema della collina intermedia:

- la tutela delle zone agricole a prevalente ed esclusiva funzione agricola;
- la tutela dei paesaggi individuati dal presente piano strutturale;
- la tutela delle emergenze ambientali;
- la valorizzazione delle attività agricole, di quelle connesse, complementari e integrative, con particolare accentuazione in merito allo sviluppo turistico - ricettivo, fondato sui notevoli valori agricoli, paesaggistici, ambientali e storici del sistema;
- l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli, turistico - ricettivi e di residenza di qualità;
- la determinazione di soglie compatibili di nuova edilizia residenziale;
- la determinazione di nuove costruzioni per lo sviluppo dell'attività agricola
- la valorizzazione di percorsi turistici;
- l'incremento dell'abitato di le Case di Sciano.

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

- Sub-sistema dell'Avanella; che comprende i due crinali sovrastanti la vallecchia del borro dell'Avanella, ove sono presenti alcuni nuclei e case sparse. vi sono il parco archeologico di Semifonte e una vasta area di protezione paesaggistica indicata dal P.T.C.P. (art. 12). Prevalgono zone a oliveto e aree boscate. Il Psc detta norme statutarie di tutela;

- Sub-sistema Case di Sciano; che interessa l'ambito territoriale percorso dall'Agliena; ove si trovano vari nuclei e case sparse; e i cui obiettivi di Psc sono lo sviluppo delle attività agricole e dell'abitato di Sciano;

- Sub-sistema dei calanchi; che comprende il crinale di san Martino a Maiano e quello caratterizzato dai calanchi, importante patrimonio paesaggistico e ambientale. Vi si trovano seminativi, oliveti specializzati e boschi di latifoglie. Il Psc detta obiettivi per la promozione agricola anche per i suoi aspetti di presidio ambientale; la tutela e la valorizzazione turistica delle aree calanchive;

- Sub-sistema del Pian Grande, attraversato in direzione nord- ovest dalla piana sulla quale si affacciano le pendici collinari, dove predomina il seminativo semplice, con qualche rara presenza di boschi e di vigneti specializzati, per il quale il Psc detta obiettivi di conservazione delle attività agricole in quanto costituenti presidio ambientale e paesaggistico e per il recupero del sistema insediativo.

Il **Sistema della collina superiore** occupa la parte alta del territorio comunale, dal Sistema della collina intermedia fino al confine comunale settentrionale. Vi sono nuclei e case sparse di notevole interesse il cui utilizzo favorisce le funzioni complementari e integrative di quelle agricole e la residenza di qualità. L'abitato di Fiano e la parte di quello di Marcialla ricadente nel territorio certaldese, fanno parte del sistema.

Sono obiettivi del Sistema della collina superiore:

- la tutela dei valori ambientali, paesaggistici e storici;
- lo sviluppo delle attività agricole e di quelle connesse, complementari e integrative, con particolare riguardo al turismo e all'abitazione di qualità;
- l'incremento dell'abitato di Fiano;
- la valorizzazione di percorsi turistici.

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

-Sub-sistema dei crinali; che interessa la parte più alta del territorio comunale, formata da un lungo crinale sul confine comunale, dove insiste la strada provinciale tra Fiano e Marcialla, e da crinali perpendicolari al principale, uno dei quali percorso dalla strada che conduce a Certaldo. Prevalgono le aree boscate. Vi sono indicate dal P.T.C.P. (art. 12) grandi aree di protezione paesaggistica, attorno a Sticciano, Fiano e Torre di Pogni. Il Psc indirizza verso la tutela e la valorizzazione delle attività agricole, comprese quelle integrative e connesse per fini turistico - ricettivi e residenziali di qualità; la tutela dei valori paesaggistici e architettonici; il potenziamento dell'abitato di Fiano, comprendente la valorizzazione del nucleo storico e l'estensione della recente area residenziale;

-Sub-sistema di Gorgognano e San Lazzaro, attraversato da nord - est a sud - ovest dal crinale su cui insiste la strada provinciale verso Certaldo, lungo la quale si trovano diversi nuclei di interesse storico e paesaggistico; caratterizzato dalla presenza di estesi vigneti; per il quale il Psc indica prevalenti obiettivi di tutela.

## ***UTOE***

Il Psc suddivide l'intero territorio comunale in unità territoriali organiche elementari (utoe), che costituiscono articolazioni dei sub-sistemi.

Le utoe di territorio aperto rappresentano unità di paesaggio.

Per ciascuna unità territoriale organica elementare (utoe) sono stabilite le seguenti azioni sulle risorse, conseguenti agli obiettivi di sub-sistema:

- azioni di protezione, mirate al mantenimento integrale della risorsa;
- azioni di conservazione, mirate al controllo e alla gestione degli interventi di usi compatibili, a fini di qualificazione, rivitalizzazione, recupero e ripristino, nel rispetto delle caratteristiche naturali, paesaggistiche, ambientali, morfologiche, strutturali e tipologiche della risorsa;
- azioni di trasformazione della risorsa.

Per ciascuna unità territoriale organica elementare sono altresì stabilite le azioni di creazione di nuove risorse, che si rendano necessarie per perseguire gli obiettivi di piano.

Il Sub - sistema dell'Elsa è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

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

Il Sub-sistema delle pendici collinari è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

- utoe 3, Murate, Montebello, Poggiosecco
- utoe 4, Canonica
- utoe 5, Certaldo: centro storico, Poggio Boccaccio

- utoe 6, Zufola
- utoe 7, Sciano
- utoe 8, Avanella

Il Sub-sistema urbano è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

- utoe 9, Bassetto
- utoe 10, Oltreagliena
- utoe 11, del Centro
- utoe 12, Molino
- utoe 13, Fraille
- utoe 14, Montebello

Il Subsistema di Avanella è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

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

Il Sub-sistema Case di Sciano è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

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

Il Sub-sistema dei calanchi è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

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

Il Sub-sistema del Pian Grande coincide con l'utoe 24, Piangrande

Il Sub-sistema dei crinali è articolato nelle seguenti unità territoriali organiche elementari (utoe):

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

Il Sub-sistema di Gorgognano e San Lazzaro coincide con l'utoe 29, Gorgognano e San Lazzaro

### ***Territorio aperto, paesaggio, tutele del PTCP***

Il Piano strutturale ammette nel territorio aperto

- le attività agricole: campi coltivati, boschi, pascoli, abitazioni per i conduttori dei fondi, annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi,
- le attività connesse e complementari: promozione e servizio all'agricoltura, ala zootecnia, alla forestazione, attività faunistico venatorie, valorizzazione e vendita prodotti locali, tutte le attività comunque definite dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, agriturismo
- le attività integrative: turistico ricettive con caratteri di ruralità, residenze turistico alberghiere, case vacanza, affittacamere, residence, attività per la ristorazione, bar, edicole, artigianali e storicoculturali tipiche:
- le attività ortive per autoconsumo e tempo libero,

- le attività e gli interventi per la fruizione del paesaggio e dell'ambiente, quali sentieristica e punti ristoro e informazione.

Nel territorio aperto devono essere rispettate le discipline generali per le risorse naturali ed essenziali date dalla variante e le disposizioni di cui al titolo II Statuto dei luoghi della normativa del piano strutturale a tutela delle risorse e delle invarianti strutturali.

Il Psc statuisce che, poiché vi è differenza fra le sottozone omogenee E) della variante vigente e le utoe del piano strutturale e i limiti di contenuto della variante, derivante dal fatto che la variante, ai sensi di legge, si applica alle vigenti zone E, il regolamento urbanistico dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta in detta variante, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, in coerenza con il piano strutturale medesimo e per attuarne i contenuti.

Le utoe di territorio aperto sono considerate dal Psc unità di paesaggio.

La loro articolazione è discesa dall'analisi dei caratteristici valori paesaggistici.

Alcuni ambiti sono soggetti a specifici vincoli paesaggistici e preordinati ad azioni legate a tali vincoli.

Sono le aree di protezione paesistico ambientale e le aree di reperimento per parchi e ANPIL, individuate dal Ptcp.

Tali ambiti sono fatti coincidere dal Psc con le utoe, e precisamente con le utoe 4 di Canonica, 5 di Certaldo Alto e Poggio Boccaccia; o sono compresi unitariamente in utoe più vaste, nelle 6 Zufola, 8 Avanella, 25 Sticciano, 26 Luia, 28 Marcialla.

In altri casi le utoe corrispondono ad ambiti da sottoporre a programma di paesaggio secondo il Ptcp (21 san Martino a Maiano, 22 Calanchi).

Nelle utoe sopra elencate, di speciale valore paesaggistico e preordinate ad azioni prioritarie di valorizzazione del paesaggio, il Psc limita l'utilizzazione agricola e l'applicazione normativa delle disposizioni di settore (allora di cui alla Lr 64/95 e successive integrazioni e modificazioni), affidando al Regolamento Urbanistico il compito di dettare regole specifiche perché le attività d'uso del suolo in queste utoe possano contribuire al presidio paesaggistico, anche con limiti all'attuazione della legislazione di settore in materia di agricoltura e attività connesse.

Per tutte le altre utoe di territorio aperto, che invece hanno preminente connotazione agricola, le caratteristiche dal punto di vista agroambientale e gli obiettivi programmatici sono così descritte dal Psc, affinché il Ru ne detti regole operative coerenti:

- utoe 1 di parco: area di influenza urbana ad economia agricola debole, obiettivi di tutela e valorizzazione del tessuto insediativo, riqualificazione dell'attività agricola e ammissibilità di attività di coltivazione per autoconsumo, messa in sicurezza idraulica
- utoe 2 di piano: area di influenza urbana ad economia agricola debole, obiettivi di tutela e valorizzazione del tessuto insediativo, riqualificazione dell'attività agricola e ammissibilità di attività di coltivazione per autoconsumo
- utoe 3 Murate Montebello Poggiosecco: area di influenza urbana ad economia agricola debole, obiettivi di tutela del paesaggio, di conservazione dell'attività agricola, di recupero ambientale delle aree degradate
- utoe 7 Sciano area ad economia agricola mista, obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica, di promozione e valorizzazione dell'attività agricola
- utoe 15 San Donnino: area con caratteristiche di appoderamento tradizionale, obiettivi di protezione paesaggistica e valorizzazione delle attività agricole
- utoe 16 Santa Maria a Bagnoro: area con caratteristiche di appoderamento tradizionale, obiettivi di protezione paesaggistica e valorizzazione delle attività agricole

- utoe 17 Poggio ai Grilli: area ad agricoltura promiscua e con fenomeni di degrado, obiettivi di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del patrimonio edilizio
- utoe 19 Montaccio: area con commistione di aggressione urbana e limitazioni d'uso dei suoli, obiettivi di sviluppo delle attività agricole di ristrutturazione e riqualificazione degli insediamenti
- utoe 23 Stabbiese: area ad agricoltura estensiva, obiettivi di promozione agricola e di valorizzazione insediativa
- utoe 24 Piangrande: area con limiti di capacità d'uso del suolo, obiettivi di promozione di attività agricole e turistico ricettive, di recupero ambientale

### **Dimensionamento**

*Il dimensionamento stabilito per ciascuna utoe ha valore strategico, non meramente quantitativo, in quanto corrisponde agli obiettivi di sub-sistema, ed è riferimento per i programmi e progetti di iniziativa pubblica e privata.*

### **Programma di sostenibilità**

Tali programmi sono normati dal Psc come segue (art. 97 Norme):

*Gli interventi di trasformazione consistono nella trasformazione e accrescimento delle risorse esistenti e nella formazione di nuove risorse.*

*Si intendono per usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità: il consumo di suolo non urbanizzato; le sostituzioni e trasformazioni in aree dismesse e di degrado; la nuova viabilità, esclusa quella di servizio degli insediamenti; i nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami, di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi; i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale non di esclusivo servizio degli insediamenti; gli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.*

Gli operatori pubblici e privati hanno la facoltà di presentare in ogni tempo, di propria iniziativa, programmi e piani di settore che interessino una o più risorse, purché compatibili con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, tramite tale programma.

*I programmi devono presentare condizioni di sostenibilità ambientale, economica e sociale, assicurando la conservazione del patrimonio storico, artistico e ambientale presente nell'area interessata dal programma e la promozione dello sviluppo economico e sociale, con riferimento alla creazione di occupazione. Il programma deve avere preferibilmente carattere integrato: produttivo, residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, perseguendo prioritariamente il risanamento delle situazioni di degrado delle risorse presenti nell'area interessata dal programma. All'attuazione del programma concorreranno risorse finanziarie pubbliche e/o private; deve essere comunque assicurata, mediante specifiche convenzioni, la completa realizzazione del programma, sia pure, quando necessario, per successive fasi.*

*A seguito della valutazione del programma il Comune stabilirà ai fini della progettazione dell'intervento:*

- *l'ammissibilità del programma o di sue parti;*
- *le procedure da attivare; il Comune stabilirà tra l'altro se il programma dovrà essere realizzato mediante piano attuativo;*
- *le localizzazioni delle destinazioni d'uso e degli spazi, degli edifici e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;*
- *le parti di spazi, edifici e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive da realizzarsi dai proponenti il programma e le gestioni a loro carico;*
- *le quantità di nuova edificazione;*
- *le norme tipologiche e morfologiche per la progettazione delle opere edilizie previste nell'area;*
- *le garanzie fideiussorie;*
- *i tempi e le fasi di realizzazione del programma;*

- *la valutazione degli effetti ambientali da effettuarsi da parte dei proponenti il programma, in conformità a quanto prescritto dal Capitolo Quarto dalle Istruzioni Tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione, D.G.R. n° 1541 del 14. 12.1998, in merito ai piani attuativi;*
- *la conformità al piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui alla Lr. 38/1998.*

### **La valutazione del PSC**

Il Psc si è formato in regime di LRT 5/1995, pertanto contiene elementi di valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'allora vigente art. 32 della legge richiamata, e affida al RU il compito di procedere alla valutazione per utoe tramite Bilancio Ambientale Locale.

## **2007/2009: il nuovo Piano di Indirizzo territoriale/Piano Paesistico regionale, il Piano strutturale comunale vigente e il Regolamento urbanistico comunale 2009**

Nel passaggio dalla LR 5/1995 alla LR 1/2005, lo scenario della pianificazione toscana si arricchisce (anche “complicandosi”) di contenuti obbligatori in quanto discendenti da leggi nazionali (paesaggio, valutazione ambientale strategica) e di valenza politico-istituzionale in virtù della coesione e della collaborazione fra gli enti istituzionalmente competenti nel governo del territorio.

Il PIT 2007 e la sua variante 2009, quale Piano paesistico, sono scenario per tutti gli strumenti della pianificazione e degli atti di governo, e sostanzialmente si incardinano:

- nell’intesa siglata da Regione Toscana e Ministero dei Beni Culturali e del Paesaggio per l’applicazione del Codice nazionale sul paesaggio, per l’integrazione della componente paesistica, nella duplice finalità delle tutele e della valorizzazione, nella pianificazione territoriale,
- nel Patto siglato fra enti territorialmente competenti nel governo del territorio (Regione, Province, Comuni) nel corso della formazione del PIT, teso alla leale collaborazione fra strutture tecniche, all’applicazione dei metodi della governance e della cooperazione istituzionale, alla concertazione politica e alla condivisione dei processi di governo del territorio.

### **Certaldo nei paesaggi della Toscana: obiettivi di PIT/PPR e regole di RUC**

Nei paesaggi toscani del PIT/PPR Certaldo appartiene all’AMBITO 31: VALDELSA, con i Comuni di: Barberino Val d’Elsa, Casole d’Elsa, Castelfiorentino, Colle Val d’Elsa, Gambassi Terme, Montaione, Poggibonsi, San Gimignano

Gli obiettivi di qualità del PIT / PPR per questo ambito sono assegnati agli strumenti di pianificazione territoriale in forma di perseguimento in essi dei seguenti obiettivi:

- o *Tutela dei centri, nuclei e aggregati storici estesa all’intorno territoriale ad esso adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerti:* è il caso degli ambiti A1 A2 e A3 e del sistema dei poggi, che già il Ps riconosce come appartenenti al sistema della città ma da questa non attaccabili, o come avviene per Certaldo Alto, che non è solo il centro storico ma anche la collina che lo sorregge;
- o *Evitare o limitare sulla base di specifiche valutazioni le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d’insieme:* le azioni di espansione sono ai margini dei centri abitati o al loro interno, nelle utoe del territorio aperto/paesaggio non vi sono azioni di espansione o di trasformazione;
- o *Riqualificazione ambientale e paesistica del fondovalle caratterizzato dagli insediamenti artigianali-commerciali, tutelando gli spazi inedificati che costituiscono ancora canali di comunicazione o fra diversi ambiti territoriali o di continuità paesaggistica:* il Ruc individua aree agricole residuali interne alla città di fondovalle e non edificabili; vari tipi di “verde” di tutela e di schermatura, di protezione e di salvaguardia, ossia con ruoli nella difesa dagli inquinamento e nella compatibilità fra funzioni;
- o *Deve essere oggetto d’attenzione l’impatto paesistico delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali sulle immediate pertinenze*

*e nelle vedute d'insieme*: le regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprendono le sistemazioni ambientali, nelle quali non sono ammessi danni alle qualità del bene principale, ma neanche opere di tipo urbano per le sistemazioni esterne;

- *Tutela delle visuali panoramiche percepite dalle strade riconosciute panoramiche*: le saturazioni localizzate lungo le viabilità principali, ammissibili in quanto confermano il modello evolutivo storicamente consolidato (a Fiano come a Sciano per esempio) sono individuate lasciando soluzioni di continuità e varchi;
- *Analoga qualità estetico percettiva, funzionale e ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità*;
- *La riconversione di consistenti volumetrie non più utilizzate a fini agricoli, deve essere valutata dimensionalmente e funzionalmente nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico generale e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita rispetto al contesto*: il Ruc utilizza il parametro della superficie esistente per il recupero; il criterio della conservazione del patrimonio edilizio e architettonico per il riuso dell'intero volume (se il manufatto ha valore si conserva per intero ammettendone il cambio di destinazione con interventi rispettosi del valore medesimo; se il manufatto non ha valore si demolisce e se ne riusa la superficie, essendo stato concesso a superficie; infine se non ha valore ed è in localizzazione impattante, si demolisce e si trasferiscono le superfici edificabili ottenute);
- *La modifica delle destinazione dei manufatti non più utilizzati a fini agricoli, soprattutto nei comuni di piccole dimensioni con dinamiche demografiche stabili, può incidere in modo rilevante sul dimensionamento del Piano strutturale*: vedi punto precedente.
- *Ricostituzione di un tessuto paesistico basato sulla diversificazione colturale (oliveti-vigneti-seminativo) tale da garantire la stabilità di versanti e la riqualificazione delle aree di pertinenza del patrimonio edilizio*: fra le regole del Ruc per il territorio rurale vi sono quelle per la stabilità dei suoli, per le opere di sistemazione ambientale a carico degli interventi sia con Pmaa che senza Pmaa, per i vigneti ai fini della accessibilità e permeabilità del territorio, per la difesa dai dissesti, per la diversità dei paesaggi (da Nta del Ru: Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori a 35% devono essere realizzati comunque con sistemazioni che garantiscono un' adeguata regimentazione delle acque superficiali. Nelle aree con pendenze inferiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità podereale e fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a m 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale).

Il Piano strutturale comunale, come si è visto, ha riconosciuto tipi di paesaggio, le cui caratteristiche hanno dato luogo all'individuazione delle utoe di territorio aperto (3 Murate, Montebello Poggiosecco, 4 Canonica, 6 Zufola, 7 Sciano, 8 Avanello, 15 San Donnino, 16 Santa Maria a Bagnoro, 17 Poggio ai Grilli, 19 Montaccio, 21 San Martino a Maiano, 22 Calanchi, 23 Stabbiese, 24 Piangrande, 25 Luia, 29 Gorgognano e San Lazzaro).

Le regole statutarie del Piano strutturale hanno disposto la conservazione dei valori paesistici e distinto nettamente l'evoluzione urbana, nel fondovalle, dall'evoluzione paesistico-ambientale nel territorio aperto e rurale.

Il Regolamento urbanistico comunale 2009 applica e rispetta le condizioni statutarie del Piano strutturale, sia per quanto attiene le regole ordinarie nel territorio rurale aperto, sia per le scelte delle azioni di trasformazione.

Si vedano al proposito, nel prosieguo della presente Relazione, le descrizioni delle regole per il territorio non urbanizzato e delle azioni, articolate in protezione delle risorse, conservazione e completamento delle risorse, trasformazione delle risorse.

Anche le prescrizioni nelle schede delle azioni (di completamento urbano, di espansione) rispettano tali obiettivi, definendo le tipologie edilizie piuttosto che le morfologie insediative, vincolando varchi e visuali panoramiche e limitando le altezze ove vi sia il rischio di danno alle percezioni estetico visive.

Il Ruc non contiene previsioni di lottizzazioni urbane in territorio rurale e aperto.

## **Il regolamento urbanistico comunale –RU 2009: attività di formazione**

La formazione del RU ha richiesto le seguenti attività:

- la predisposizione di una aggiornata base cartografica in versione GIS;
- l'analisi e la definizione di tessuti morfologicamente distinti;
- la restituzione sulle tavole del RU dei beni vincolati o di interesse paesaggistico e ambientale indicati dal Ptcp e dal Ps e di ogni altro vincolo territoriale;
- la restituzione grafica del "piano pubblico", esistente e di progetto, con individuazione delle aree per la mobilità -e relative opere per la permeabilità e connettività urbana (sottopassi), ferroviaria funicolare- viaria, ciclabile e pedonale e delle aree per la sosta, distinte per le varie funzioni assolve dai diversi tipi di parcheggi; delle aree di verde, articolate per differenti ruoli urbani (dal verde di schermatura al verde attrezzato); degli edifici e degli spazi pubblici o di interesse comune; delle attrezzature di interesse generale;
- il recepimento della variante per l'impresa nel nuovo impianto urbanistico del RU, sia per la parte grafica (tavole) che nell'articolato normativo;
- il "trascinamento della variante per le zone agricole nel RU, con i riallineamenti al Piano strutturale, passando dall'eccessiva frammentazione della variante all'individuazione di zone agricole distinte per interesse ambientale e paesaggistico o per usi produttivi, e ricondotte ai sistemi e sub sistemi del Ps;
- l'analisi delle proposte giunte a seguito dell'avviso pubblico riviste alla luce delle scelte compiute per la variante anticipatrice per l'impresa e del piano pubblico;
- la definizione delle priorità riferite alle funzioni residenziali e dei servizi;
- la definizione dei necessari snellimenti normativi rispetto al vigente PRGC.

**Obiettivi e azioni del RU per la città, con valorizzazione delle capacità urbane distinte per centri Capoluogo, Fiano, Sciano, coerentemente con il metaobiettivo del Pit -policentrismo urbano:**

- riqualificazione funzionale urbana  
tramite ristrutturazione urbanistica delle aree produttive dismesse e delle aree produttive nelle quali, per collocazione in ambiti paesaggisticamente rilevanti o per vicinanza alle attività residenziali, si incentiva la delocalizzazione, impegnando alla rilocalizzazione nei tessuti produttivi disciplinati appositamente;
- riqualificazione morfologica urbana  
tramite regole insediative e tipologiche per gli edifici esistenti, per i nuovi edifici e per gli spazi liberi, pubblici e privati; innervati dalla rete dei percorsi e dall'offerta di parcheggi di interscambio, per il commercio, per la residenza, e di aree verdi connettivi, di tutela, di schermatura, attrezzati;
- riqualificazione ambientale urbana  
tramite salvaguardia dei verdi privati di valore, delle aree agricole residuali da destinare a piantumazioni ed equipaggiamenti vegetazionali, a orti urbani privati o sociali, e tramite creazione di spazi liberi e di verde in ogni intervento di completamento e di ristrutturazione, di nuova edificazione;
- riqualificazione sociale  
tramite soddisfacimento della domanda diffusa e frammentata legata ai bisogni dell'abitare e all'evoluzione delle categorie sociali e delle componenti delle famiglie, tramite aumento delle attrezzature di interesse generale (impianti sportivi, parchi), degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse comune, offerta di edilizia residenziale sociale, utilizzando nuove figure della perequazione e della compensazione, distinta in modalità e tipi (cessione di lotti edificabili, realizzazione di alloggi ad affitto concordato), quale standard aggiuntivo negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione, diffusa nella città;
- riqualificazione delle capacità d'azione dei diversi soggetti sul territorio, dall'impresa al singolo,  
tramite previsione di nuova edificazione diversificata, dalla saturazione del lotto singolo al grande intervento di nuova edificazione, dal completamento alla ristrutturazione urbanistica; e delle capacità produttive tramite incremento e riordino delle funzioni commerciali (distinte in centro commerciale naturale e distribuzione) in ordine ai diversi tessuti urbani (centri storici, edificato recente) e del nuovo assetto viario; dei servizi alla residenza, delle attività direzionali.

## **I contenuti del RU per il territorio non urbanizzato**

Conservazione del paesaggio e compatibilità delle funzioni per il mantenimento dei caratteri della ruralità, salvaguardia della diversità ambientale e difesa dai rischi (soprattutto i dissesti geologici) sono gli obiettivi che il Ru persegue, articolati in:

- difesa del suolo e tutela delle risorse naturali, dai calanchi alle formazioni riparie, dai corpi idrici alle aree boscate;
- protezione dei valori paesaggistici assegnati dal PS alle utole del territorio aperto;
- limitazione della nuova edificazione in territorio aperto;
- regolamentazione della qualità degli interventi di recupero edilizio in territorio aperto, limitando il recupero di manufatti privi di qualità architettonica e vietando opere di tipo urbano (dalle recinzioni degli spazi esterni al frazionamento eccessivo);
- individuazione della rete dei Parchi, fluviale, archeologico, collinari, e delle aree protette quali componenti della trama ecologica e paesaggistica del territorio e parti del progetto di sviluppo turistico;
- incentivazione delle attività agricole, con capacità di manutenzione dei paesaggi agrari, con riconoscimento delle zone agricole a colture miste e ad alta frammentazione, delle zone a funzione prevalente agricola di valle, di pendice e di collina;
- incremento delle qualità dell'accoglienza ricettiva, privilegiando l'ampliamento delle strutture esistenti e l'aumento della dotazione di servizi.

## **Il dimensionamento e le regole di luogo del RU: le schede di intervento**

Il PS detta regole di luogo molto chiare per l'evoluzione insediativa, per ogni Utoe, connettendole al dimensionamento e alle tipologie degli interventi.

Il RU, per seguire tali indicazioni sceglie il metodo delle schede normative e progettuali, non utilizza tutto il dimensionamento del PS (peraltro molto contenuto), né mette in moto tutte le aree con caratteristiche adatte alla crescita urbana, avendo cura nel contempo di aumentare le centralità urbane ove mancanti (Sciano), ove mal utilizzate (Fiano), ove necessarie ai nuovi assetti (Capoluogo, aree di nuova edificazione connesse all'incremento di dotazioni territoriali, come nell'area cosiddetta delle piscine, o in quella cosiddetta del cimitero).

Inoltre, per garantire la sostenibilità degli interventi, collega alle schede normative e progettuali apposite schede di valutazione degli effetti (sociali, economici, sulla salute umana, territoriali, ambientali).

Le schede hanno forma di facile consultazione e immediata percezione degli effetti paesaggistici degli interventi, tramite disegno degli assetti su fotografia aerea e su base cartografica aggiornata, indicazione dell'utoe di appartenenza, delle superfici territoriali interessate e delle superfici utili lorde realizzabili, descrizione dello stato attuale dei luoghi, elenco delle azioni previste (non solo di edificazione ma anche di protezione o mitigazione, di urbanizzazione e di dotazione urbana), traduzione dei carichi in abitanti insediabili e della relativa pressione sulle risorse con conseguente necessità di adeguamento o creazione delle reti e delle infrastrutture, consumo di suolo, presenza di rischi e loro soluzione.

Per ogni utoe è data una sintesi ambientale con dimensionamento totale, totali di standard esistenti e di progetto, impatto complessivo sull'utoe in forma sintetica tramite gradi di giudizio, misure di mitigazione, prescrizioni normative, indicatori di monitoraggio.

## Le priorità e le azioni del Ruc

Per ogni UTOE le azioni previste dal RUC sono distinte fra azioni di protezione, azioni di conservazione e azioni di trasformazione, in riferimento a quanto disposto dall' art. 52 del PS.

Il Ruc 2009 assegna la priorità all'intervento di ristrutturazione urbanistica, quale strumento per la riqualificazione urbana, seguito dalle saturazioni e dai completamenti, in modo da ottenere:

- il recupero dei contenitori dimessi, dentro o ai margini della città, permettendo il riutilizzo della superficie esistente, se possibile entro il lotto, altrimenti –tramite un meccanismo sperimentale di “decollo” delle edificabilità residue (la superficie non ricostruibile nel lotto)- in aree suscettibili di ricevere edificazione (“atterraggio”);
- la creazione di edilizia residenziale sociale diffusa in forma di quote di alloggi in affitto concordato, obbligatorie per completamenti urbani e ristrutturazioni urbanistiche;
- la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale, e l'incremento delle attrezzature collettive e generali attraverso la perequazione e la compensazione e l'istituto del comparto, ove il disegno urbano prescinde dai confini proprietari e le dotazioni di standard, di base e aggiuntivi sono componenti del “piano pubblico comunale”.

L'attuazione del Piano regolatore generale comunale vigente ha permesso di utilizzare un “serbatoio” di previsioni residenziali, la cui realizzazione è tuttora in corso.

Dalle possibilità e dal dimensionamento del Piano strutturale, quest'ultimo peraltro assai contenuto, il Regolamento urbanistico 2009 attinge per definire:

- tre grandi azioni di trasformazione, due di espansione residenziale, una a Fraille per una nuova centralità urbana legata agli impianti sportivi, alle attrezzature religiose, alle attività commerciali, al parco pubblico; e una per il riordino e il nuovo assetto delle aree dietro il cimitero); una di espansione industriale (Montebello), già contenuta nella variante per l'impresa, ma che, “trascinata” nel Ruc, diventa parte delle azioni soggette a decadenza alla fine del quinquennio dall'approvazione del Ruc medesimo;
- una azione di trasformazione di diversa caratterizzazione produttiva a Bassetto, già contenuta nella variante per l'impresa, ma che, “trascinata” nel Ruc, diventa parte delle azioni soggette a decadenza alla fine del quinquennio dall'approvazione del Ruc medesimo;
- sei azioni di trasformazione di minore entità, ma ancorate a forti obiettivi di *qualità policentrica urbana*: una per la crescita residenziale a Fiano, indispensabile per mantenerne il ruolo di seconda polarità –con i relativi servizi alla popolazione- affacciata sul versante opposto al capoluogo; quattro a Sciano, delle quali una dedicata alla realizzazione di una nuova centralità urbana e le altre in forma di completamenti;
- tredici azioni di trasformazione tramite ristrutturazione urbanistica, delle quali due con decollo delle edificabilità;
- tre azioni di completamento urbano e tre di saturazione;
- sette ambiti produttivi di completamento;
- tre ambiti di atterraggio delle potenzialità edificatorie.

## La perequazione e la compensazione

Il RU utilizza il metodo della perequazione e della compensazione, (all'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.1/2005), ricorrendo all'istituto del comparto.

Vengono individuati i comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite schede progettuali e schede di valutazione, la cui realizzazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione.

L'utilizzo del comparto pone a carico degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione la cessione e/o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità.

Per ciascun comparto soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il R.U. definisce specifici parametri di riferimento, dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nel comparto medesimo.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il R.U. indica come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c) la cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali, individuati o come lotti dotati di diritti edificatori da cedere al Comune per i più rilevanti interventi di nuova edificazione (zone C), o come numero di alloggi o quantità di Sul da destinare all'affitto concordato negli interventi di minore entità o di ristrutturazione urbanistica;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il R.U. prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione/compensazione.

Il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione urbanistica riguarda:

- suoli di proprietà contigue entro lo stesso comparto,
- suoli di proprietà non contigue entro lo stesso comparto, suoli di proprietà non contigue e non comprese in medesimo comparto ma bensì in altro comparto collegato,
- suoli di proprietà non contigue e non comprese né in medesimo comparto né in altri comparti collegati.

In caso di ambiti non contigui né collegati, il Ru individua *ambiti di decollo e ambiti di atterraggio*. Negli ambiti di decollo non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla ristrutturazione urbanistica collegata alla riqualificazione urbana e al trasferimento dell'edificabilità negli ambiti di atterraggio.

Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l'ambito di decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e ambito di atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell'ambito di decollo.

## **L'edilizia residenziale sociale come standard**

### ***la Finanziaria 2008***

Con la Finanziaria 2008, Art. 1, commi 258 e 259, viene introdotta un'importante definizione di edilizia residenziale sociale, quale standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale; sia in forma di alloggi a canoni concordati.

Recitano i commi 258 e 259 della Finanziaria 2008 come segue:

*258. Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.*

*259. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.*

Il meccanismo contemplato dal comma 258 si configura come una sorta di “compensazione urbanistica”, definibile come “la tecnica che consente al Comune di convenire con i proprietari la cessione di aree destinate a servizi, a fronte di diritti edificatori di pari valore da utilizzare in ambiti a ciò preventivamente destinati”.

La norma permette ai Comuni di:

- incrementare la quantità di suoli che, attraverso i piani attuativi, entrano a far parte del “patrimonio indisponibile” e vengono destinati a servizi (parcheggi, verde, attrezzature...)
- disporre di una quota dei suoli del “patrimonio indisponibile” da utilizzare in modo specifico per edilizia residenziale sociale (vincolo di destinazione)
- assegnare i suoli tramite procedure di evidenza pubblica, agli operatori dell'ERS, pubblici e privati, per realizzare alloggi in diritto di superficie o analogo titolo
- programmare, attraverso “Piani Casa” o strumenti analoghi, una offerta di ERS articolata, capace di intercettare i diversi segmenti della domanda
- creare insediamenti misti dal punto di vista sociale, favorendo la solidarietà e l'integrazione (famiglie giovani e persone anziane, cittadini immigrati e cittadini di origine italiana, ecc...).

### ***il Decreto 22 aprile 2008***

Con Decreto 22 aprile 2008, il Ministero delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale e il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive, definisce l'”alloggio sociale”, quale *unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari*

*svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.*  
(art. 1)

*L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.*

(art. 2)

Il Ru stabilisce i seguenti criteri e parametri per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale secondo le definizioni sopra riportate:

- la realizzazione di alloggi a canone concordato in interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento, di saturazione e di espansione secondo il parametro di 100 mq di Sul ogni 1.000 mq di Sul edificabile nel capoluogo, di 100 mq di Sul ogni 600 mq di Sul edificabile nelle frazioni. Per la traduzione da Sul ad alloggi si stabilisce che la Sul minima non può essere inferiore a 50 mq.
- la cessione di lotto edificabile in interventi di espansione con premialità di Sul pari a 1.000 mq per ogni 5.000 mq di Sul edificabile nel capoluogo.

## **La valutazione**

(si vedano rapporto ambientale e sintesi non tecnica)

La valutazione è un processo interno alla formazione del RU, che è stato svolto sia in termini di valutazione ambientale strategica ai sensi del D.L. 4/20008 sia in termini di valutazione integrata ai sensi dell'art.11 della LRT 1/2005 e del Regolamento regionale 4R/2007.

La valutazione contiene:

- l'analisi di coerenza interna
- l'analisi di coerenza esterna
- la valutazione degli effetti ambientali, territoriali, sociali, economici, sulla salute umana delle azioni del Ru
- la valutazione della sostenibilità ambientale delle azioni del Ru

### ***schede normative, schede di valutazione, bilancio per Utoe***

L'utilizzo delle schede normative e progettuali e di valutazione del bilancio ambientale totale per utoe ne è la sintesi di forma e di sostanza.

Le azioni di trasformazione del RU del Comune di Certaldo vengono valutate in termini di coerenza e sostenibilità ambientale.

Per ogni azione di trasformazione del RUC sono stati selezionati gli effetti portati in valutazione indicatori in base; tali effetti sono stati valutati ad una scala territoriale adeguata e confrontati con opportuni livelli di riferimento: di tolleranza per i sistemi ambientali e di capacità per i servizi.

Gli esiti della valutazione sono contenuti in un elaborato specifico redatto per UTOE, che contiene:

- descrizione dell'UTOE e elenco delle azioni previste dal RUC distinte fra azioni di protezione, di conservazione e di trasformazione;
- scheda singola per ogni azione di trasformazione con il dimensionamento e la quantificazione degli impatti sulle risorse;
- scheda riepilogativa di UTOE contenente i seguenti dati: sintesi degli impatti sulle risorse ambientali; valutazione degli effetti ambientali e Bilancio Ambientale Locale in relazione alle criticità rilevate nel rapporto ambientale; eventuali misure di mitigazione per le azioni con effetti potenzialmente negativi; valutazione integrata.

### ***la valutazione degli effetti ambientali***

I criteri di valutazione relativi alla significatività degli effetti sono quelli introdotti dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE.

L'allegato indica che questi devono essere tenuti in considerazione in particolare per gli aspetti legati:

- alla probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- al loro carattere cumulativo;
- ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- all'entità ed estensione degli effetti;
- al valore ed alla vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
- del superamento dei livelli di qualità ambientale dei valori limite,
- dell'utilizzo intensivo del suolo.

La loro definizione ha fornito indicazioni chiare attraverso le quali è stata effettuata in modo efficace la valutazione ambientale.

Gli effetti attesi significativi sono valutati adottando il seguente giudizio:

**EFFETTO AMBIENTALE ATTESO POTENZIALMENTE POSITIVO**

ovvero tale da migliorare o almeno essere compatibile con il contesto ambientale di riferimento

**EFFETTO AMBIENTALE ATTESO NON SIGNIFICATIVO**

ovvero senza ripercussioni dirette sull'aspetto ambientale considerato

EFFETTO AMBIENTALE ATTESO INCERTO

ovvero tale da provocare effetti negativi o positivi in relazione alle modalità di attuazione dell'obiettivo

EFFETTO AMBIENTALE ATTESO POTENZIALMENTE NEGATIVO

ovvero tale da rendere necessarie opportune misure di mitigazione

### ***la coerenza Ps e Ru***

La verifica di coerenza fra gli obiettivi del Piano Strutturale e le azioni del Regolamento Urbanistico è stata effettuata strutturando in un sistema logico gli obiettivi contenuti dal PS per i sistemi e i sub-sistemi; le azioni previste per le singole UTOE e gli indirizzi gestionali.

Dal confronto PS-RU effettuato per UTOE si evince la piena coerenza fra i due strumenti, ovvero il Regolamento Urbanistico attua una parte delle azioni già previste dal PS.

Tutte le condizioni alla trasformabilità contenute negli indirizzi gestionali sono riportate nel rapporto sullo stato delle risorse, con le relative criticità e misure di mitigazione.

Tabella 1 – Elenco delle Azioni di Trasformazione

N. scheda	Utoe	Azioni di trasformazione
1	Di Parco	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza nuovi tratti di viabilità comunale (2)</li> <li>• Presenza variante SP 429 e relativi svincoli (1 località mulinaccio)</li> </ul>
2	Di Piano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
3	Murate, Montebello e Poggio Secco	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
4	Canonica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
5	Certaldo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RU.1.de – ristrutturazione urbanistica con decollo delle potenzialità edificatorie</li> <li>• RU.2 – ristrutturazione urbanistica (da PRG)</li> <li>• RU.4.de – ristrutturazione urbanistica (da PRG)</li> <li>• Realizzazione nuovo tratto di viabilità comunale</li> </ul>
6	Zufola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
7	Sciano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
8	Avanella	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
9	Bassetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RU.5– ristrutturazione urbanistica</li> <li>• D3.2 – ambito produttivo di espansione di Bassetto</li> <li>• G.1.PR – realizzazione di nuove strutture per la ricettività turistica</li> <li>• G.2.PR – realizzazione di nuove strutture per la ricettività turistica</li> <li>• Presenza variante SP 429 e relativi svincoli (1 località mulinaccio)</li> </ul>
10	Oltreagliona	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C.1 – espansione dell'aggregato urbano a carattere prevalentemente residenziale</li> </ul>
11	Centro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RU.9 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.10 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.11 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.12 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.13 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.14 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.16 – ristrutturazione urbanistica</li> <li>• RU.17– ristrutturazione urbanistica</li> </ul>
12	Molino	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RU.18– ristrutturazione urbanistica</li> <li>• Realizzazione nuovo tratto di viabilità comunale e relativi svincoli (2)</li> </ul>
13	Fraille	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C.urb.1 – nuova centralità urbana con attrezzature polivalenti, attrezzature sportive (ampliamento area della piscina), attrezzature religiose, centro commerciale, parco pubblico, piazza pubblica, percorsi pedonali e ciclabili</li> <li>• RA.2 – espansione mista residenza e artigianato</li> </ul>
14	Montebello	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D3.1 - ambito produttivo di espansione di Montebello con attrezzature, verdi di tutela, parcheggi e nuova viabilità.</li> <li>• Presenza collegamento alla variante SP 429 e relativi svincoli</li> </ul>
15	San Donnino	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
16	Santa Maria a Bagnoro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
17	Poggio ai Grilli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
18	Le Case di Sciano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C.urb.2 – nuova centralità urbana</li> <li>• C.2– espansione dell'aggregato urbano a carattere prevalentemente residenziale</li> <li>• C.3– espansione dell'aggregato urbano a carattere prevalentemente residenziale</li> <li>• C.4– espansione dell'aggregato urbano a carattere prevalentemente residenziale</li> </ul>
19	Montaccio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RU.19.de – ristrutturazione urbanistica</li> </ul>
20	Area Sportiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
21	San Martino a Maiano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>
22	Calanchi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ----</li> </ul>

23	Stabbiese	• ----
24	Pian Grande	• ----
25	<i>Sticciano</i>	• ----
26	Luia	• ----
27	Fiano	• C.5- espansione dell'aggregato urbano a carattere prevalentemente residenziale • Tratto di nuova viabilità
28	Marcialla	• G.3.PR – realizzazione di nuove strutture per la ricettività turistica
29	Gorgognano e San Lazzaro	• ----

Tabella 2 – Elenco delle principali Azioni di Protezione e di Conservazione

<b>N. scheda</b>	<b>Utoe</b>	<b>Azioni di protezione</b>	<b>Azioni di conservazione e completamento degli insediamenti</b>
1	<i>Di Parco</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• F2.fe.PR – Parco fluviale dell'Elsa</li> <li>• RI.ce – Cassa di espansione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D4 – area pertinenziale di insediamento industriale esistente (non edificabile, non concorre all'applicazione dei parametri urbanistici)</li> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
2	Di Piano	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DM – area per deposito di materiali e merci</li> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
3	Murate, Montebello e Poggio Secco	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
4	Canonica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RI.cl – Regimazione idraulica – cassa di laminazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AIC.PR – realizzazione nuove attrezzature</li> <li>• F2.c – Parco della Canonica</li> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>
5	Certaldo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B.comp.1 - completamento dell'aggregato urbano</li> <li>• AT – area di atterraggio delle potenzialità edificatorie</li> <li>• Realizzazione percorsi pedonali</li> <li>•</li> </ul>
6	<i>Zufola</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RI.cl – Regimazione idraulica – cassa di laminazione</li> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
7	<i>Sciano</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
8	Avanella	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> <li>•</li> </ul>
9	Bassetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RI.cl – Regimazione idraulica – cassa di laminazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D1.e – area di saturazione per autolavaggio</li> <li>• RI.cl – Regimazione idraulica – cassa di laminazione</li> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
10	Oltreagliena	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B.sat.1 – saturazione dell'aggregato urbano</li> <li>• AT – aree di atterraggio delle potenzialità edificatorie</li> <li>• Ampliamento del cimitero esistente</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici</li> <li>• Realizzazione di percorsi pedonali e pista ciclabile</li> </ul>
11	Centro	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B.comp.3- saturazione dell'aggregato urbano</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AIC.PR</b> – realizzazione nuove attrezzature</li> <li>• Realizzazione di percorsi pedonali</li> <li>• Realizzazione area verde pubblico</li> </ul>
12	Molino	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>B.sat.2</b> – saturazione dell'aggregato urbano</li> <li>• <b>B.sat.3</b> – saturazione dell'aggregato urbano</li> <li>• <b>B.comp.2</b> - completamento dell'aggregato urbano</li> <li>• <b>AT</b> – aree di atterraggio delle potenzialità edificatorie</li> <li>• Ampliamento area per attrezzature sportive</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici</li> </ul>
13	Fraille	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AIC.PR</b> – realizzazione nuove attrezzature</li> <li>• Ampliamento area sportiva della piscina</li> <li>• Adeguamento viabilità esistente, tratti</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici</li> <li>• Realizzazione aree verde pubblico</li> <li>• Realizzazione di percorsi pedonali e pista ciclabile</li> </ul>
14	Montebello	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>D2.1</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>D2.2</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>D2.3</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>D2.4</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>D2.5</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>D2.6</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>D2.7</b> – ambito produttivo di completamento</li> <li>• <b>AIC.PR</b> – realizzazione nuove attrezzature</li> <li>• Adeguamento viabilità esistente, tratti</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici</li> <li>• Realizzazione aree verde pubblico</li> </ul>
15	<i>San Donnino</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
16	Santa Maria a Bagnoro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> <li>•</li> </ul>
17	Poggio ai Grilli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
18	Le Case di Sciano		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione di aree a verde pubblico e a uso pubblico</li> <li>• Realizzazione di parcheggi pubblici</li> </ul>
19	Montaccio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
20	<i>Area Sportiva</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	
21	<i>San Martino a Maiano</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> <li>•</li> </ul>
22	Calanchi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
23	Stabbiese	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
24	Pian Grande	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
25	<i>Sticciano</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> <li>•</li> </ul>
26	Luia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole di tutela ambientale e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del</li> </ul>

		paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II	territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI
27	Fiano		<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione di aree a verde pubblico</li> <li>Realizzazione di parcheggi pubblici</li> <li>Realizzazione di percorsi pedonali e pista ciclabile</li> </ul>
28	Marcialla	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione aree verde pubblico</li> <li>Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>
29	Gorgognano e San Lazzaro	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regole di tutela ambientale e paesaggistica, NTA del RUC, Titolo II, Capo II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regole d' uso delle risorse naturali e essenziali del territorio rurale, NTA del RUC Titolo III, Capo VI</li> </ul>

Tabella 3 – Standard esistenti e di progetto

N. scheda	Utoe	Attrezzature mq		Verde Pubblico o a uso pubblico		Parcheggi pubblici o a uso pubblico	
		esistenti	progetto	esistenti	progetto	esistenti	progetto
1	Di Parco	--		--	17.915	--	--
2	Di Piano	571,50 AIC	--	--	--	--	3.360,74
3	Murate, Montebello e Poggio Secco	31.19,72 AIC	--	--	--	--	--
4	Canonica	--	11.804,28 AIC		--	--	--
5	Certaldo	27.928,56 AIC	--	93.078,89	613,41	6.279,34	6.648,82
6	Zufola	--	--	--	--	--	--
7	Sciano	--	--	3.246,79	--	--	4.598,93
8	Avanella	--	--	--	--	--	--
9	Bassetto	--	--	--	--	--	--
10	Oltreagliena	3.974,64 AIC 3.618,05 SC	--	33.979,09	700	10.171,47	7.720,24
11	Centro	15.776,60 SC 11.599,72 AIC	2.793,96 AIC	25.670,53	308,58		286,14
12	Molino	1.816,62 AIC		21.249,18	937,65	14.503,53	7.539,36
13	Fraille	61.065,00 AIC 13.956,16 SC	2.775 AIC 5.250 CC.PR	68.388,64	6.520,26	13.509,59	12.251,11
14	Montebello	677,92 AIC	1.444,07 AIC	1.199,24	1.275,20	3.446,07	12.082,98
15	San Donnino	--	--	--	--	--	--
16	Santa Maria a Bagnoro	--	--	--	--	--	--
17	Poggio ai Grilli	--	--	--	--	--	--
18	Le Case di Sciano	1.370,85 AIC	--	--	5.128,52	1.682,53	540,62
19	Montaccio	--	--	--	--	--	--
20	Area Sportiva	139.056,56 AIC	--	--	--	--	--
21	San Martino a Maiano	--	--	--	--	--	--
22	Calanchi	--	--	--	--	--	--
23	Stabbiese	--	--	--	--	--	--
24	Pian Grande	--	--	--	--	--	--
25	Sticciano	--	--	--	--	--	--

26	Luia	--	--	--	--	--	--
27	Fiano	11.490,00 AIC 1.557,64 SC	--	3.825,66	7.449,65	1.032,43	6.242,16
28	Marcialla	--	--	8.324,00	--	570,02	--
29	Gorgognano e San Lazzaro	--	--	--	--	--	--

AIC                    attrezzature di interesse comune  
SC                     scuole

## Tabella 4 - Sintesi del dimensionamento

<b>N. Scheda</b>	<b>Utoe</b>	<b>Saturazioni e Completamenti (mq sul)</b>	<b>Azioni di Trasformazione (mq su)</b>	<b>Totale (mq sul)</b>	<b>Alloggi Edilizia Residenziale Sociale (n.)</b>	<b>Abitanti (n.)</b>
5	Certaldo	• 800 R	• 3.500 R	• 4.300 R	8	169
9	Bassetto	• 1.713 R	• 1.820 R • 21.549 A • TR 650 TR	• 3.533 R • 21.549 • TR 650 TR	2	79
10	Oltregliena	• 480 R	• 23.403 R	• 23.883 R	10	233
11	Centro	• 550 R	• 13.980 R • + R16	• 14.530 R • + R16	8	289
12	Molino	• 2.110 R	• 3.600 R	• 5.710 R	7	188
13	Fraille	•	• 10.035 R • 4.571,5 A	• 10.035 R • 4.571,5 A	-	439
14	Montebello	• 38.496 A	• 76.522 A	• 115.018 A	-	-
18	Le Case di Sciano	• --	• 2.600 R	• 2.600 R	38	112
19	Montaccio	•	• 3.500 R	• 3.500 R	-	153
27	Fiano	•	• 2.500 R	• 2.500 R	3	109
28	Marcialla		• 3.000 TR	• 3.000 TR	-	-
<b>TOTALE</b>				• 70.071 R • 141.138,5 A • 3650 TR	38	1.825

R        Residenziale  
A        Artigianale  
TR      Turistico Ricettivo