



COMUNE DI  
CERTALDO

# Piano Operativo Comunale

Art. 95 L.R. 65/2014

## IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

## UFFICIO DI PIANO

### Ufficio Urbanistica Comunale

Arch. Carlo Vanni  
Geom. Mariarosa Cantini  
Dott.ssa Silvia Santini

### ARTU' srl

Urb. PhD. Matteo Scamporrino  
Arch. PhD. Luca di Figlia

### GHEA ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.

Geol. Luca Pagliuzzi  
Geol. Serena Vannetti  
Aspetti idraulici  
Ing. Giacomo Gazzini  
Hydrogeo Ingegneria s.r.l.

### Aspetti giuridici

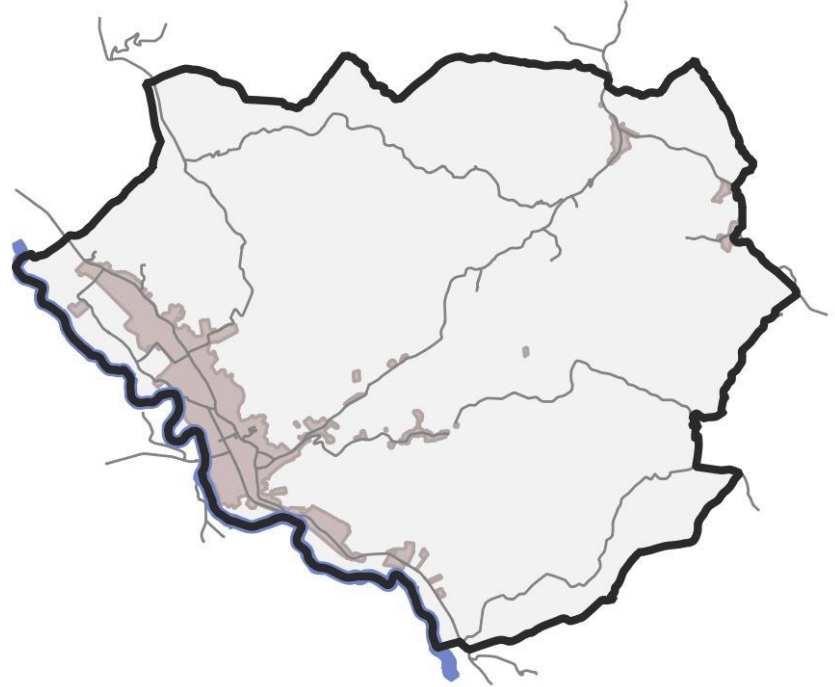
Avv. Agostino Zanelli Quarantini

## SUPPORTO SCIENTIFICO

Laboratorio Regional Design  
Dipartimento di Architettura  
Università degli Studi di Firenze

Responsabile scientifico  
Prof. Valeria Lingua

Prof. Giuseppe De Luca  
Arch. PhD. Michela Chiti  
Urb. Elisa Caruso



Data Adozione: 11/02/2019

Data Approvazione:

## COLLABORATORI

Dott. Urb. Lorenzo Bartali

## GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Dott. Filippo Belli

## RELAZIONE

## SCALA

## ELABORATO

## DATA REVISIONE

Maggio 2020

# RE01

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE  
STATO VARIATO



P PIANO  
ianificare  
O OPERATIVO  
ggi  
C COMUNALE  
ertaldo





## INDICE

1	PREMESSA.....	5
<b>PARTE PRIMA – DAL REGOLAMENTO URBANISTICO AL PIANO OPERATIVO .....</b>		<b>6</b>
2	UNO SGUARDO AL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE .....	6
2.1.1	Obiettivi del R.U. 2009 per il territorio urbanizzato .....	6
2.1.2	Obiettivi per il territorio non urbanizzato .....	8
2.1.3	Bilancio sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2010-2015 .....	8
2.1.4	Standard urbanistici .....	14
3	PIANO OPERATIVO.....	20
3.1	<i>Obiettivi e azioni del Piano Operativo</i> .....	20
3.1.1	A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate.....	21
3.1.2	B. Garantire l'accessibilità universale.....	23
3.1.3	C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo .....	25
3.2	<i>Concetti di patrimonio territoriale e sostenibilità nel governo del territorio in Toscana</i> .....	26
3.3	<i>Perimetro del territorio urbanizzato</i> .....	34
3.4	<i>Lettura dei morfotipi urbani</i> .....	38
3.5	<i>Previsioni esterne al T.U.</i> .....	40
3.6	<i>Schedatura del patrimonio edilizio in territorio rurale</i> .....	41
3.7	<i>Aree di recupero e/o restauro ambientale di cui all'art21 del p.t.c.p.</i> .....	42
3.8	<i>Aree di pertinenza dell'edificato esistente</i> .....	43
3.9	<i>Articolazione del P.O.</i> .....	47
3.10	<i>Dimensionamento del P.O.</i> .....	51
3.11	<i>Analisi di coerenza interna</i> .....	66
<b>PARTE SECONDA – COERENZA CON GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>		<b>77</b>
4	PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE (P.I.T) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO .....	77
4.1	<i>Il Piano di indirizzo territoriale</i> .....	77
4.2	<i>Il Piano Paesaggistico</i> .....	81
4.3	<i>Analisi di coerenza esterna</i> .....	86
4.4	<i>Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 d.lgs. 22 febbraio 2004, n. 42 di cui alle schede della sezione 4 del P.I.T./P.P.R.</i> .....	94
4.4.1	D.M. 30/1958 - Le zone site nel territorio del comune di Certaldo.....	94
4.4.2	D.M. 122/1970° - Zona di Semifonte sita nel territorio dei comuni di Certaldo e Barberino Val d'Elsa .....	96
4.4.3	D.M. 197/1971 - Zona delle colline sita a Nord-Est del territorio del comune di Certaldo Alto .....	100
4.5	<i>Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 d.lgs. 22 febbraio 2004, n. 42 di cui all'elaborato 8b del P.I.T./P.P.R.</i> .....	105
4.5.1	I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice).....	105
4.5.2	I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).....	108
4.5.3	Analisi di coerenza.....	111
5	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P).....	113
5.1	<i>Analisi di coerenza</i> .....	121
6	PIANO STRATEGICO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE.....	124
6.1	<i>Analisi di coerenza</i> .....	130
7	PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME ARNO (P.A.I.).....	133
7.1	<i>Analisi di coerenza</i> .....	134

8	PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DEL FIUME ARNO (P.G.R.A.).....	134
8.1	<i>Analisi di coerenza</i> .....	136
9	PIANO STRUTTURALE (P.S.) .....	137
9.1	<i>Analisi di coerenza</i> .....	140
<b>PARTE TERZA – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....</b>		<b>145</b>
10	PREMESSA .....	145
11	INQUADRAMENTO NORMATIVO IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	146
12	OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) .....	147
13	SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO .....	148
14	PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO .....	149
<b>PARTE QUARTA - MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE.....</b>		<b>151</b>
15	PREMESSA .....	151
16	INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE: OBIETTIVI.....	151
17	INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE: STRUMENTI .....	151
18	INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE: INCONTRI.....	152
18.1.1	Incontri assembleari .....	153
18.2	<i>Esiti dell'avviso pubblico</i> .....	153
18.3	<i>Esiti degli incontri pubblici su temi specifici</i> .....	158

## 1 PREMESSA

Il Comune di Certaldo è dotato del Piano Strutturale (in seguito P.S.) approvato con D.C.C. n. 57 del 29/06/2005 cui ha fatto seguito il Regolamento urbanistico (in seguito R.U.) approvato con due distinti atti deliberativi ed in particolare: con D.C.C. n. 66 del 29/07/2010 per la quasi totalità delle previsioni attinenti all'intero territorio comunale, e con D.C.C. n. 105 del 20/12/2010 per una serie di previsioni che vennero riadottate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Le previsioni del R.U. sono divenute esecutive a seguito dell'avvenuta pubblicazione delle due delibere consiliari sopra richiamante sul B.U.R.T. n°37 del 15/09/2010 e sul B.U.R.T. n°5 del 02/02/2011.

Ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" (oggi articolo 95 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65), le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione "sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi".

Pertanto, in considerazione della avvenuta scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico, risulta necessario programmare l'attività di revisione dello stesso, al fine di procedere in tempo utile al suo aggiornamento.

A tale fine l'Amministrazione comunale in carica, ha siglato con il Dipartimento di Architettura – DIDA – dell'Università degli Studi di Firenze un accordo di collaborazione, nella forma della Convenzione di Ricerca, avente ad oggetto "Dal Regional Design alla pianificazione operativa: metodi, tecniche e modalità conoscitive a supporto della pianificazione urbanistica nel passaggio tra la fase strutturale e quella operativa" sottoscrivendo apposita convenzione in data 28/01/2016, rep. n. 497; successivamente con determinazione n. 286 del 17/06/2016 si è provveduto, sulla base degli indirizzi forniti dalla Giunta, a costituire l'Ufficio di Piano Comunale.

Successivamente alla data di approvazione del R.U., la Regione Toscana ha modificato la propria legge sul governo del territorio, apportando una profonda riforma della L.R. 1/2005 attraverso l'allineamento alla normativa statale, non solo al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ma anche alla L.R. 98/2013 (c.d. decreto "del fare") e alla L. 164/2014 (c.d. decreto "sblocca Italia") modificandone sia il linguaggio, sia i principi ed i contenuti. La nuova L.R. 65/2014 è stata approvata con D.C.R. il 10 novembre 2014 producendo disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T. con valore paesaggistico approvato con D.C.R. il 27 marzo 2015.

Nel quadro di riferimento drasticamente rinnovato, nonché nelle misure di salvaguardia scaturenti dalla L.R. 65/2014, l'Amministrazione comunale al fine di perseguire il programma degli obiettivi delineati nella delibera 129 del 21/06/2016, ha infine ritenuto utile ottimizzare i procedimenti delineati attraverso l'avvio del procedimento per il Piano Operativo (di seguito denominato P.O.) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

---

## PARTE PRIMA – DAL REGOLAMENTO URBANISTICO AL PIANO OPERATIVO

### 2 UNO SGUARDO AL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

La necessità di formare un nuovo Piano Operativo per il Comune di Certaldo deriva dalla decorrenza dei cinque anni di validità del Regolamento Urbanistico nel settembre 2015.

Lo strumento di pianificazione, approvato con D.C.C. n. 105 del 20.12.2010 ai sensi della L.R. 01/2005, è infatti chiamato ad aggiornarsi e trasformarsi in un Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/2014, a conformarsi alle procedure della V.A.S. di cui alla L.R. 10/2010, nonché ad inserirsi in un quadro di coerenza con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valore Paesaggistico Regionale adottato con D.C.R. 37/2015.

Per inserire le previsioni del nuovo Piano Operativo in un'ottica di continuità con lo strumento previgente, si riportano gli obiettivi del R.U. previgente per il territorio urbanizzato e per il territorio aperto.

#### 2.1.1 **Obiettivi del R.U. 2009 per il territorio urbanizzato**

Gli obiettivi e azioni del R.U. per la *città*, con la valorizzazione delle capacità urbane distinte per centri (Capoluogo, Fiano, Sciano), riguardano:

- LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE URBANA tramite ristrutturazione urbanistica delle aree produttive dismesse in ambito urbano 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. A questo si aggiunge la delocalizzazione, prevista solo per le aree di cui all'art. 41 delle N.T.A. (Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale e in presenza di attività produttive dismesse), contrassegnate con la sigla D0.
- LA 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;
- LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE URBANA tramite salvaguardia dei verdi privati di valore, delle aree agricole residuali da destinare a piantumazioni ed equipaggiamenti vegetazionali, e tramite creazione di spazi liberi e di verde in ogni intervento di completamento e di ristrutturazione, di nuova edificazione; aree a verde connesse alle trasformazioni.
- LA 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; le schede di progetto contenevano le modalità per

rispondere a queste esigenze attraverso la perequazione con le soglie e le modalità esplicitate all'art. 27 delle N.T.A. del R.U.

- LA 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; riqualificazione 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; riqualificazione dei servizi alla residenza, delle attività direzionali.

Per la realizzazione di questi obiettivi, il R.U. 2009 assegnava la priorità alle azioni tese alla *riqualificazione dell'esistente* attraverso la 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”.

Dalle possibilità e dal dimensionamento del Piano strutturale, peraltro abbastanza contenuto, il Regolamento urbanistico 2009 attinge per definire:

- cinque grandi azioni di trasformazione, quattro di espansione residenziale a Fraille di cui: una (C.urb.1) per una nuova centralità urbana legata agli impianti sportivi, alle attrezzature religiose, alle attività commerciali, al parco pubblico; una di espansione residenziale (C9 – Canonica Est); una di espansione residenziale mista ad artigianato e commercio (RA2); una di espansione industriale (Montebello D3.1), già contenuta nella variante per l'impresa, ma che, “trascinata” nel RU, diventa parte delle azioni soggette a decadenza alla fine del quinquennio dall'approvazione del RU medesimo; l'ultima di espansione residenziale per il riordino e il nuovo assetto delle aree dietro il cimitero della Misericordia (C1);
- una azione di trasformazione di diversa caratterizzazione produttiva a Bassetto (D3.2), già contenuta nella variante per l'impresa, ma che, “trascinata” nel RU, diventa parte delle azioni soggette a decadenza alla fine del quinquennio dall'approvazione del RU medesimo;
- otto azioni di trasformazione di minore entità, ma ancorate a forti obiettivi di *qualità policentrica urbana*: una per la crescita residenziale a Fiano (C.8), indispensabile per mantenerne il ruolo di seconda polarità –con i relativi servizi alla popolazione- affacciata sul versante opposto al capoluogo; sette a Sciano, delle quali una dedicata alla realizzazione di

una nuova centralità urbana e le altre in forma di completamenti (C.urb.2 e C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7);

- 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;
- nove ambiti di atterraggio delle potenzialità edificatorie;
- tre azioni di completamento di strutture ricettive esistenti con possibilità di ampliamento (G1.PR, G2.PR e G3.PR);
- quattro ambiti per la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive (G4.PR, G5.PR, G6.PR e G7.PR).

Per il quadro degli interventi attuati, si rimanda alla verifica dello stato di attuazione del R.U., già realizzata dagli uffici e allegata al documento programmatico di cui alla delibera 129 del 21/06/2016.

### 2.1.2 **Obiettivi 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 R.U. 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 UTOE 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.

### 2.1.3 **Bilancio sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2010-2015**

Al fine di avviare le elaborazioni del nuovo Piano Operativo Comunale, si è reso necessario pertanto procedere ad una puntuale ricognizione delle azioni generate dal vigente atto di governo del territorio, a tale scopo il presente documento costituisce atto di monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico che è stato allegato all'atto di *Avvio del procedimento* per la redazione del nuovo strumento della pianificazione urbanistica del Comune di Certaldo, documento nel quale si potrà riscontrare:



- un puntuale censimento delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche attuate nel periodo di validità del R.U., sia esse soggette ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, Progetto urbanistico convenzionato o titolo abilitativo diretto;
- un'analisi del trend delle variazioni demografiche del contesto territoriale in esame;
- una verifica degli standard urbanistici che caratterizzano le diverse U.T.O.E. del territorio comunale;
- un'analisi dello stato di attuazione del R.U. al fine di poter orientare le scelte progettuali del prossimo strumento comunale, in conformità ai nuovi dettami normativi regionali in materia di governo del territorio;
- l'individuazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni

Condotta questa prima analisi di monitoraggio, la definizione del nuovo Piano Operativo a sostituzione del Regolamento Urbanistico si è inserita in un quadro programmatico predefinito, costituito in primis dal documento di pianificazione territoriale sovraordinato al P.O., ovvero il Piano Strutturale vigente.

Inoltre, il P.O. ha dovuto inserirsi in un quadro di coerenza con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale a valenza paesaggistica approvato nel marzo del 2015, ponendosi in continuità con le scelte pregresse dell'Amministrazione, per assumere le caratteristiche di un processo collettivo di proiezione al futuro, connotato dall'innovazione e dalla sperimentazione.

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

UTOE	RESIDENZIALE S.U.L. = mq			INDUSTRIALE S.U.L. = (mq)			RICETTIVO S.U.L. = (mq) / n° Posti letto (P.L.)			COMMERCIALE S.U.L. = (mq)		
	Non Attuato PrgVigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato PrgVigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato PrgVigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato PrgVigente	Nuova Previsione	TOTALE
1												
2												
3												
4												
5		266 mq	266 mq									
6												
7												
8												
9				28.104 mq	5.000 mq	33.104 mq	1.800 mq		1.800 mq			
10	955 mq	6.333 mq	7.288 mq									
11	3.470 mq		3.470 mq									
12		1.500 mq	1.500 mq									
13	14.155 mq		14.155 mq	7.618 mq		7.618 mq				374 mq		374 mq
14				85.980 mq	25.000 mq	110.980 mq						
15												
16												
17				800 mq		800 mq						
18		2.000 mq	2.000 mq									
19												
20												
21												
22												
23												
24									100 P.L.		100 P.L.	
25												
26									40 P.L.		40 P.L.	
27		5.333 mq	5.333 mq									
28							3.500 mq		3.500 mq			
29												

Tabella 2 – Resoconto del bilancio totale del R.U. in relazione alle previsioni del P.S..

Ad integrazione della prima analisi di monitoraggio delle azioni generate dal Regolamento Urbanistico, allegata all'atto di avvio del procedimento del P.O.C., finalizzata all'individuazione della capacità edificatoria residua del dimensionamento del Piano Strutturale (per le categorie funzionali *Residenziale, Industriale Ricettiva e Commerciale*), si ritiene opportuno riportare di seguito una rendicontazione del dimensionamento del PS destinato alla creazione di "Attrezzature e spazi pubblici".

All'interno della categoria "Attrezzature e spazi pubblici" rientrano, secondo quanto indicato per le diverse U.T.O.E. dalla *Normativa* e dall'Allegato <4> *Tablelle del dimensionamento* del Piano Strutturale, specifici ambiti puntualmente richiamati, per i quali il P.S. dispone la conferma della previsione ed il trascinarsi, e talvolta l'implementazione, del dimensionamento del previgente P.R.G..

UTOE	Attrezzature e spazi pubblici S.U.L. = mq		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	Totale residuo di P.S. al netto delle previsioni attuate nel periodo di vigenza del R.U. e relativo ambito urbanistico di riferimento
1			
2			
3			
4	21.391,42		21.391,42 <F1> Parco urbano di Canonica
5	13.834	496	14.330,00 <F1> Parco delle pendici di Certaldo Alta <M1.1> area a verde pubblico prolungamento via delle spedale <OM1.1 <sub>13</sub> > area a verde pubblico Poggio del Boccaccio <M1.1 <sub>14</sub> > area a verde pubblico circostanti al Poggio del Boccaccio <M1.1 <sub>15</sub> > area a verde pubblico circostanti al Poggio del Boccaccio <M1.1 <sub>25</sub> > area a verde pubblico - Parco delle pendici di Certaldo Alta <M2> area per edifici pubblici loc. Casarza <OM3.7 <sub>3</sub> > cinematografi, Cinema Giovanni Boccaccio <OM3.8 <sub>1</sub> > area per edifici pubblici - Ricovero Giglioli
6	27.688		27.688,00 <M3.11> area cimiteriale
7			
8			
9	24.726,91	310	25.036,91 <M1.1 <sub>44</sub> > area a verde pubblico Viale Fabiani <M3.6 <sub>16</sub> > attrezzature di interesse comune polivalenti - P.U.A. Bassetto <M3.6 <sub>17</sub> > attrezzature di interesse comune polivalenti - P.U.A. Avanello
10	4.050,74	2.945	6.995,74 <OM1.1 <sub>26</sub> > area a verde pubblico Via A. Volta <OM1.2> area a verde pubblico Viale Fabiani <M1.1 <sub>27-28-29</sub> > area a verde pubblico Via Fiorentina <M1.1 <sub>31-32-33-34-36</sub> > area a verde pubblico Via Moro <M2 <sub>8</sub> > area a verde pubblico Via Pertici <OM3.1 <sub>3</sub> > aree per edifici pubblici Scuola B. Ciari

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

				<p>&lt;M3.11&gt; area cimiteriale &lt;M3.6<sub>12</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Ex Macelli comunali &lt;M3.8&gt; area per edifici pubblici – Casa della salute - piazza Macelli</p>
11	7.194		7.194,00	<p>&lt;OM1.1<sub>8-9</sub>&gt; area a verde pubblico Via C. Marx &lt;M1.1<sub>11-12</sub>&gt; area a verde pubblico Via Respighi/Fonda &lt;M1.1<sub>19</sub>&gt; area a verde pubblico Viale G. Matteotti &lt;M1.1<sub>20</sub>&gt; area a verde pubblico Ex Fattoria di Borgo &lt;M1.1<sub>21</sub>&gt; area a verde pubblico Ex Giardini dei Carabinieri &lt;M1.1<sub>23</sub>&gt; area a verde pubblico Piazza della Libertà &lt;M1.3<sub>4</sub>&gt; verde pubblico per impianti sportivi coperti – campo Mensa &lt;M2<sub>3</sub>&gt; attrezzature e impianti per l'istruzione primaria Ex aeronautica &lt;M2<sub>4</sub>&gt; attrezzature e impianti per l'istruzione primaria Scuola primaria Maria SS. Bambina &lt;M2<sub>5</sub>&gt; attrezzature e impianti per l'istruzione primaria Scuola primaria Iqbal Masih &lt;M2<sub>6</sub>&gt; attrezzature e impianti per l'istruzione primaria istituto comprensivo Giovanni Boccaccio &lt;M3.1<sub>2</sub>&gt; edifici pubblici Asilo nido &lt;OM3.2<sub>1-2</sub>&gt; uffici comunali – municipio – ufficio tecnico &lt;OM3.3&gt; chiesa &lt;OM3.4<sub>2-3</sub>&gt; uffici telefonici, uffici postali &lt;OM3.5&gt; centri culturali, Saletta via Il Giugno &lt;OM3.6&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Ex Chiesa Borgo Garibaldi &lt;OM3.6<sub>7</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Centro commerciale &lt;M3.6<sub>8</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Ex Chalet piazza Masini &lt;M3.6<sub>9</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Ex Cantine Antonelli &lt;M3.6<sub>11</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Palazzo Maccianti &lt;OM3.7<sub>6</sub>&gt; cinematografi, sale di ritrovo, Ex Circolo Famiglia &lt;OM3.8<sub>1</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Mensa &lt;OM3.8&gt; servizi sanitari, I Tigli &lt;OM3.8<sub>4</sub>&gt; servizi sanitari, Farmacia comunale &lt;OM3.9&gt; Caserma Carabinieri &lt;OM3.10<sub>1</sub>&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti - Mensa</p>
12	80.363,63	310	80.673,63	<p>&lt;F1.1&gt; parchi territoriali – Attuale via Gen. Dalla Chiesa &lt;F1&gt; parchi territoriali – loc. Casetta / Podere La Buca &lt;M1.1<sub>17</sub>&gt; area a verde pubblico Ex Fertilizzanti &lt;OM1.1<sub>18</sub>&gt; area a verde pubblico Via Leonardo da Vinci &lt;OM1.1<sub>40-41</sub>&gt; area a verde pubblico Largo Elsa – Via Potente</p>

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

				<p>&lt;M1.1.42-43&gt; area a verde pubblico Via Don Minzoni – loc. Casetta</p> <p>&lt;M1.3.4&gt; verde pubblico per impianti sportivi coperti – Via Don Minzoni – complesso sportivo</p> <p>&lt;M1.3.6&gt; verde pubblico per impianti sportivi coperti</p> <p>&lt;M1.4.1-2&gt; verde pubblico per attività agricole del tempo libero – Via Lavagnini</p> <p>&lt;M2.9&gt; attrezzature e impianti per l'istruzione primaria – Via Merlini</p> <p>&lt;M3.6.13-45&gt; attrezzature di interesse comune polivalenti Via Lavagnini - Via Don Minzoni</p>
13	23.561,45		23.561,45	<p>&lt;M1.1.6-7&gt; area a verde pubblico Via Turati / Via della Canonica</p> <p>&lt;5M1.1.10&gt; area a verde pubblico Via Respighi / Via Falcone e Borsellino</p> <p>&lt;5M1.1.54-55-56-57&gt; area a verde pubblico Ambito piscina comunale</p> <p>&lt;5M1.1.58&gt; area a verde pubblico Canonica</p> <p>&lt;5M1.1.60&gt; area a verde pubblico Fraille</p> <p>&lt;5M1.3.3&gt; verde pubblico per impianti sportivi coperti –Via Falcone e Borsellino/via La Torre</p> <p>&lt;5M1.5&gt; fasce alberate a verde di arredo stradale</p> <p>&lt;5.0M2.1&gt; attrezzature e impianti per l'istruzione primaria – scuola Giosuè Carducci</p> <p>&lt;5.0M3.1.1&gt; scuola materna Alice Sturiale</p> <p>&lt;5M3.6.4&gt; aree di interesse comune polivalenti – Loc. Il Barnino</p> <p>&lt;4M3.6.5&gt; aree di interesse comune polivalenti – Complesso immobiliare villa di Canonica</p> <p>&lt;5M3.6.23&gt; aree di interesse comune polivalenti – Centro Caponnetto</p> <p>&lt;5F2.1&gt; mercato {strutture fisse}</p> <p>&lt;5F2.2&gt; mercato e fiere settimanali</p> <p>&lt;F2.4&gt; cantina sociale</p>
14	76.177		76.177,00	<p>&lt;M1.1&gt; area a verde pubblico Via di Fraille</p> <p>&lt;M3.6.22&gt; aree di interesse comune polivalenti – Via di Fraille</p> <p>&lt;5F2.3&gt; attrezzature a scala territoriale area espositiva - Montebello ex P.I.P.</p> <p>&lt;M3.6&gt; aree di interesse comune polivalenti – Montebello ex P.I.P.</p> <p>&lt;M1.1&gt; area a verde pubblico – Montebello ex P.I.P.</p> <p>&lt;M1.3&gt; verde pubblico per impianti sportivi coperti – Montebello ex P.I.P.</p>
15				
16				
17				
18	18.780,68	1860	20.640,68	<p>&lt;M1.1.45&gt; area a verde pubblico - Loc. Case di Sciano</p> <p>&lt;M3.6.18&gt; aree di interesse comune polivalenti – Loc. Case di Sciano</p> <p>&lt;M3.6.19&gt; aree di interesse comune polivalenti – Circolo ricreativo</p>
19				
20	2.120		2.120 (*)	<F6.1> attrezzature sportive private d'uso pubblico

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

				(*) l'intervento è stato attuato a seguito di approvazione di specifico P.P.C. –Pertanto la capacità edificatoria indicata dal Piano risulta esaurita
21				
22				
23				
24				
25				
26	Art. 35 del PRG vigente		Art. 35 del PRG vigente	<F4> attrezzature per il culto
27	18.242,82	1.240	19.482,82	<0M1.3 <sub>9</sub> > verde pubblico per impianti sportivi coperti <M1.3 <sub>10</sub> > verde pubblico per impianti sportivi coperti <0M2 <sub>11</sub> > attrezzature e impianti per l'istruzione primaria - Scuola Giovanni Pascoli
28				
29				

Tabella 3 – Resoconto del bilancio totale del R.U. in relazione alle previsioni del P.S. riferito alle "Attrezzature e spazi pubblici" - Come indicato nell'allegato <4> del P.S.. Nella colonna: "Attrezzature e spazi pubblici" sono comprese le zone F1, F2.1/4, F3, F4, F5, F6, M1.1/6, M2, M3.1/11, SV del vigente P.R.G. .

#### 2.1.4 Standard urbanistici

In relazione agli standard è stata condotta l'analisi dell'esistente attraverso l'aggiornamento della cartografia ed è stata valutata l'attuazione delle schede di progetto e delle previsioni di realizzazione di progetti pubblici del R.U..

In ordine generale gli standard minimi per decreto risultano soddisfatti con eccezione dell'istruzione dove appare una carenza, forse dovuta e da rendicontare in relazione al territorio in cui si colloca Certaldo ed alla sinergia con i plessi scolastici dei comuni limitrofi. A tal proposito si deve tenere conto della mancanza dell'istruzione secondaria a Certaldo e della distribuzione delle frazioni in posizioni geografiche in cui appaiono fenomeni di gravitazione sui plessi scolastici di Tavarnelle e Montespertoli. Inoltre la frammentazione delle U.T.O.E. denota carenze diffuse ma solo di natura apparente in quanto in alcuni contesti la mancanza di attrezzature collettive, o di parcheggi, o di verde sono proprie delle particolari caratteristiche delle località e della loro relazione alle centralità di Certaldo e/o delle frazioni più rilevanti in cui si concentra la maggior parte della popolazione e pertanto delle superfici a standard che rispondono al fabbisogno dell'intero territorio comunale

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

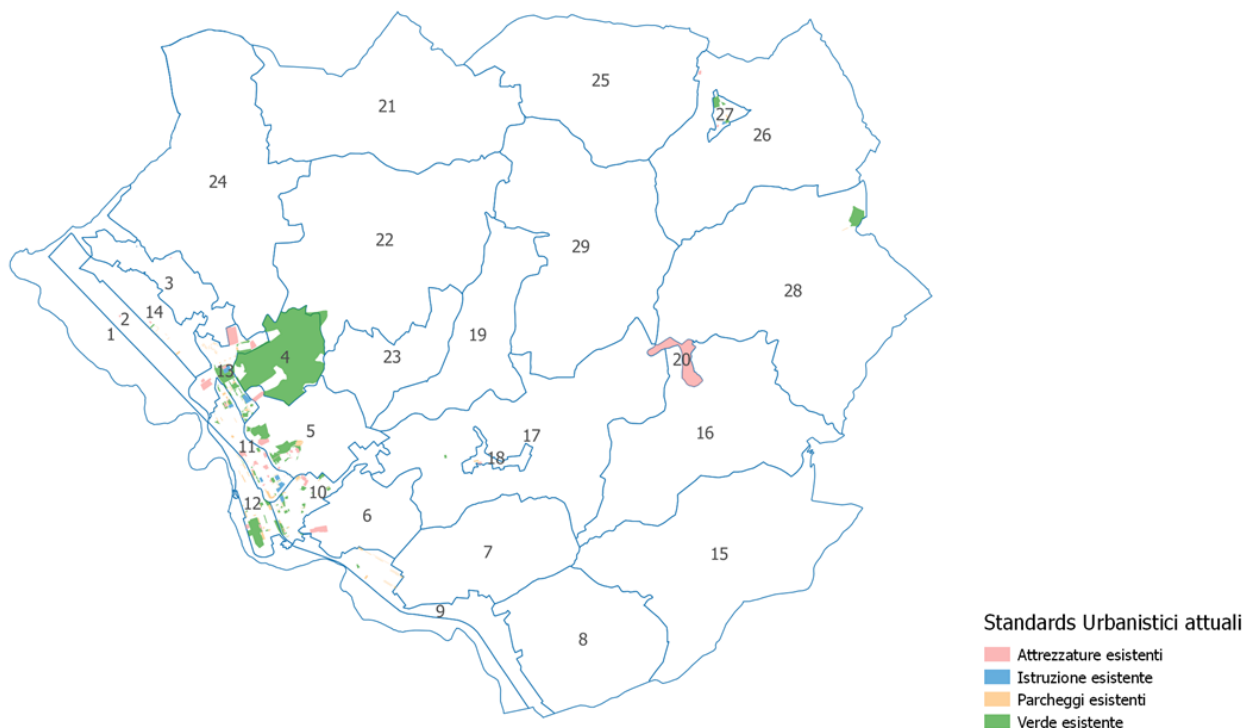


Figura 1 - Inquadramento cartografico degli standard attuali esistenti distinti per U.T.O.E.

TOTALE	STANDARD PUBBLICO ESISTENTE	STANDARD PUBBLICO PROGETTO R.U.	STANDARD PUBBLICO PROGETTO SCHEDE R.U.	STANDARD PUBBLICO PROGETTO ATTUATO	STANDARD PUBBLICO ESISTENTE DOPO RU	STANDARD PUBBLICO PROGETTO (RESIDUO)
PARCHEGGI	76847,09	37111,92	44063,05	5851,95	82699,04	75323,02
VERDE	1261086,82	773027,17	97451,5	26652,13	1287738,95	843826,54
ATTREZZATURE	272628,95	30147,83	37193,61	3899,62	276528,57	63441,82
ISTRUZIONE	34908,45	0	0	0	34908,45	0

Tabella 1 - Analisi delle superfici totali a standard suddivise tra esistenti al momento dell'adozione del R.U., di progetto pubblico del R.U. previste, di progetto scaturenti dalle schede del R.U., quelle attuate, le esistenti alla fine del quinquennio di vigenza del R.U., i residui delle previsioni del R.U.

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

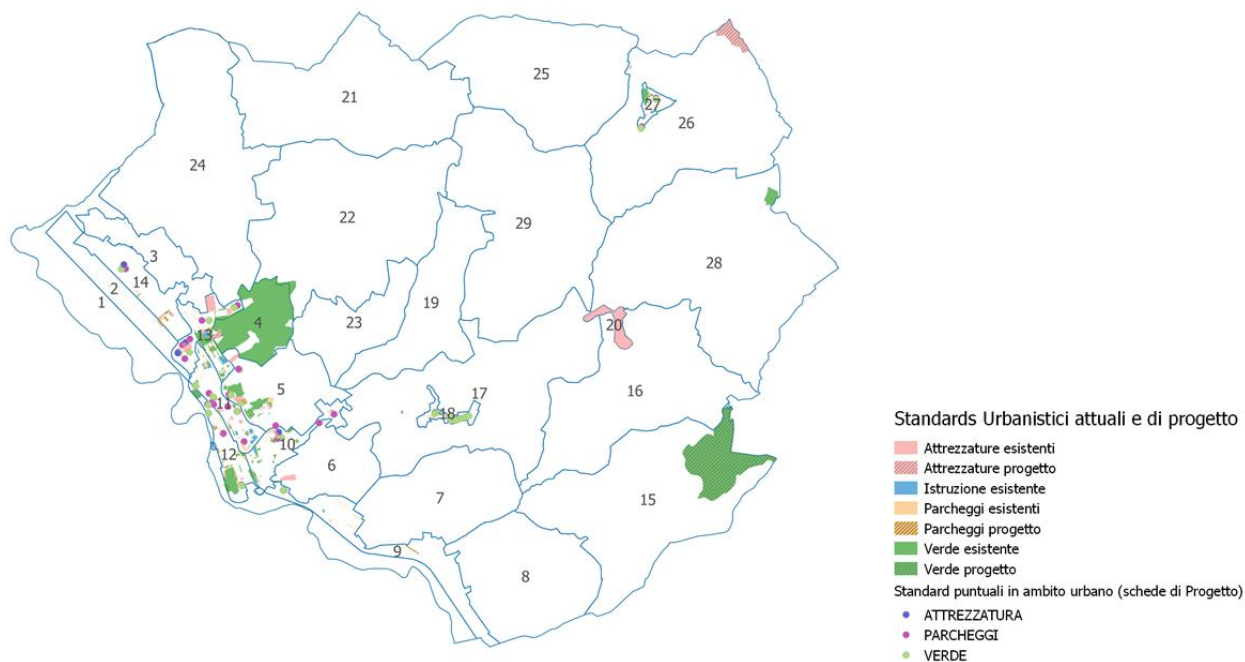


Figura 2 - Inquadramento cartografico degli standard esistenti e di progetto del R.U. previgente distinti per U.T.O.E.

		ISTRUZIONE (mq)	STANDARD 1444/68 (mq/ab)		D.M.	TOTALE DA D.M.	TOTALE DIFFERENZA
UTOE	abitanti	TOTALE ATTUALE	minimo	attuale			
1	170	0,00	4,50	0,00		765,00	-765,00
2	78	0,00	4,50	0,00		351,00	-351,00
3	151	0,00	4,50	0,00		679,50	-679,50
4	24	0,00	4,50	0,00		108,00	-108,00
5	1116	0,00	4,50	0,00		5022,00	-5022,00
6	48	0,00	4,50	0,00		216,00	-216,00
7	144,5	0,00	4,50	0,00		650,25	-650,25
8	8	0,00	4,50	0,00		36,00	-36,00
9	101	0,00	4,50	0,00		454,50	-454,50
10	3284	3618,05	4,50	1,10		14778,00	-11159,95
11	4144	13167,51	4,50	3,18		18648,00	-5480,49



Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

12	2282	0,00	4,50	0,00	10269,00	-10269,00
13	1909	16565,25	4,50	8,68	8590,50	7974,75
14	426	0,00	4,50	0,00	1917,00	-1917,00
15 - 24	810	0,00	4,50	0,00	3645,00	-3645,00
18	226	0,00	4,50	0,00	1017,00	-1017,00
25 - 29	830,5	0,00	4,50	0,00	3737,25	-3737,25
27	369	1557,64	4,50	4,22	1660,50	-102,86
TOTALI	16121	33350,81	4,50	2,17	72544,50	-37636,05

Tabella 2 - Analisi delle superfici esistenti di standard ISTRUZIONE ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68

		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (mq)	STANDARD D.M. 1444/68 (mq/ab)		TOTALE DA D.M.	TOTALE DIFFERENZA
UTOE	abitanti		TOTALE ATTUALE	minimo		
1	170	0,00	2,00	0,00	340,00	-340,00
2	78	571,50	2,00	7,33	156,00	415,50
3	151	316,73	2,00	2,10	302,00	14,73
4	24	0,00	2,00	0,00	48,00	-48,00
5	1116	25571,15	2,00	22,91	2232,00	23339,15
6	48	16329,02	2,00	340,19	96,00	16233,02
7	144,5	0,00	2,00	0,00	289,00	-289,00
8	8	0,00	2,00	0,00	16,00	-16,00
9	101	0,00	2,00	0,00	202,00	-202,00
10	3284	7756,71	2,00	2,36	6568,00	1188,71
11	4144	18948,24	2,00	4,57	8288,00	10660,24

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

12	2282	11280,68	2,00	0,00	4564,00	-4564,00
13	1909	48464,16	2,00	25,39	3818,00	44646,16
14	426	4577,54	2,00	10,75	852,00	3725,54
15 - 24	810	139056,57	2,00	171,67	1620,00	137436,57
18	226	1370,85	2,00	6,07	452,00	918,85
25 - 29	830,5	1868,43	2,00	2,25	1661,00	207,43
27	369	416,99	2,00	1,13	738,00	-321,01
TOTALI	16121	129238,19	2,00	16,45	32242,00	233005,89

Tabella 3 - Analisi delle superfici esistenti di standard ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68.

		SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (mq)	STANDARD D.M. 1444/68 (mq/ab)	TOTALE DA D.M.	TOTALE DIFFERENZA	
UTOE	abitanti	TOTALE ATTUALE	minimo	attuale		
1	170	0,00	9,00	0,00	1530,00	-1530,00
2	78	0,00	9,00	0,00	702,00	-702,00
3	151	0,00	9,00	0,00	1359,00	-1359,00
4	24	945519,77	9,00	39396,66	216,00	945303,77
5	1116	84759,33	9,00	75,95	10044,00	74715,33
6	48	0,00	9,00	0,00	432,00	-432,00
7	144,5	0,00	9,00	0,00	1300,50	-1300,50
8	8	0,00	9,00	0,00	72,00	-72,00
9	101	1341,97	9,00	13,29	909,00	432,97
10	3284	26904,80	9,00	8,19	29556,00	-2651,20
11	4144	16777,68	9,00	4,05	37296,00	-20518,32
12	2282	66309,49	9,00	29,06	20538,00	45771,49

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

13	1909	79838,40	9,00	41,82	17181,00	62657,40
14	426	12498,24	9,00	29,34	3834,00	8664,24
15 - 24	810	1280,80	9,00	1,58	7290,00	-6009,20
18	226	0,00	9,00	0,00	2034,00	-2034,00
25 - 29	830,5	37193,68	9,00	44,78	7474,50	29719,18
27	369	15314,79	9,00	41,50	3321,00	11993,79
TOTALI	16121	1221451,44	9,00	79,88	145089,00	1142649,95

Tabella 4 - Analisi delle superfici esistenti di standard SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68.

		PARCHEGGI (mq)	STANDARD D.M. 1444/68 (mq/ab)		TOTALE DA D.M	TOTALE DIFFERENZA
UTOE	abitanti	TOTALE ATTUALE	minimo	attuale		
1	170	0,00	2,50	0,00	425,00	-425,00
2	78	0,00	2,50	0,00	195,00	-195,00
3	151	0,00	2,50	0,00	377,50	-377,50
4	24	0,00	2,50	0,00	60,00	-60,00
5	1116	6597,59	2,50	5,91	2790,00	3807,59
6	48	0,00	2,50	0,00	120,00	-120,00
7	144,5	0,00	2,50	0,00	361,25	-361,25
8	8	0,00	2,50	0,00	20,00	-20,00
9	101	9686,14	2,50	95,90	252,50	9433,64
10	3284	9861,38	2,50	3,00	8210,00	1651,38
11	4144	16719,19	2,50	4,03	10360,00	6359,19
12	2282	14740,88	2,50	6,46	5705,00	9035,88
13	1909	16758,82	2,50	8,78	4772,50	11986,32

14	426	5050,07	2,50	11,85	1065,00	3985,07
15 - 24	810	0,00	2,50	0,00	2025,00	-2025,00
18	226	1682,53	2,50	7,44	565,00	1117,53
25 - 29	830,5	570,01	2,50	0,69	2076,25	-1506,24
27	369	1032,43	2,50	2,80	922,50	109,93
TOTALI	16121	74364,00	2,50	5,13	40302,50	42396,54

Tabella 5 - Analisi delle superfici esistenti di standard PARCHEGGI ripartite per U.T.O.E.. In evidenza con il colore grigio ed il riquadro emergente i valori relativi ai centri urbani principali e secondari. In colore giallo i valori negativi della verifica in rapporto al D.M. 1444/68.

### 3 PIANO OPERATIVO

#### 3.1 OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO

Le trasformazioni che hanno interessato il comune di Certaldo e il suo territorio negli ultimi anni, nonché i rallentamenti e le difficoltà poste dalla congiuntura economica attuale, determinano oggi la necessità di imprimere un nuovo impulso al processo di pianificazione operativa, capace di armonizzare il modello di governo messo a punto dalla amministrazione e le esigenze di trasformazione insediativa e di tutela e sviluppo del territorio e del paesaggio nel loro divenire.

In questo quadro, la definizione di un nuovo Piano Operativo (P.O.) a seguito del Regolamento Urbanistico (R.U.), per il quale lo scorso settembre 2015 sono intervenute le decadenze di cui all'articolo 95 della L.R. 65/2014, si inserisce in un quadro programmatico predefinito, costituito in primis dal documento di pianificazione territoriale sovraordinato al P.O., ovvero il Piano Strutturale vigente. Inoltre, occorre inserirsi in un quadro di coerenza con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale a valenza paesaggistica approvato nel luglio 2014. Infine, la definizione del documento programmatico del P.O. (Del. G. C. 129 del 21/06/2016) non può che porsi in continuità con le scelte pregresse dell'Amministrazione, per assumere le caratteristiche di un processo collettivo di proiezione al futuro, connotato dall'innovazione e dalla sperimentazione.

Il bilancio dell'attuazione del Regolamento urbanistico affrontato nel Documento di avvio ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 denota una limitata operosità e pertanto un dimensionamento residuo del Piano strutturale in cui si notano ancora aperti dei trascinati del P.R.G. scaduto. L'analisi delle dinamiche intervenute se da un lato mostrano tutte le difficoltà date dalla congiuntura economica generale e la stasi del mercato immobiliare da un altro lato mettono in luce delle difficoltà date dai contenuti e dagli strumenti rappresentati dalle singole schede di intervento che hanno comportato l'attivazione di alcuni operatori che non sono stati in grado di intervenire nei termini di vigenza del R.U..

L'avvio dei lavori di redazione del P.O. è stata seguita da una fase di comunicazione e partecipazione che ha permesso di raccogliere istanze e contributi dei cittadini e dei portatori di interessi in generale.

Il raffronto tra l'analisi del bilancio di attuazione del R.U. ed i contributi pervenuti ha comportato la decisione di inserire il dimensionamento residuo del P.S. nel nuovo P.O. utilizzando logiche e strumenti di

progetto dinamici capaci di intercettare i temi della rigenerazione urbana al fine di **consolidare i tessuti insediativi esistenti e valorizzare i temi ed i luoghi della città pubblica**. Al contempo la rilettura delle schede di intervento del R.U. previgente ha condotto anche all'esclusione di alcune aree in quanto principalmente non coerenti con l'individuazione del perimetro del Territorio urbanizzato, in relazione all'art. 224 della L.R. 65/2014, e non ammissibili per le problematiche idrauliche evidenziate dai nuovi studi coerenti al Regolamento 53/R e alla L.R. 41/2018.

In relazione a ciò un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti è argomento centrale del P.O. di Certaldo.

Il P.O. muovendo dagli indirizzi del P.S. sviluppa questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il *recupero*, la *rifunzionalizzazione* e la *rigenerazione* delle parti del territorio già costruite o urbanizzate e individua nuove aree funzionali alla messa in opera degli strumenti necessari a tal fine.

In relazione a ciò, la legge toscana di governo del territorio richiama in termini generali la perequazione sia urbanistica che territoriale. La disciplina della perequazione urbanistica dovrà definire:

- i criteri da seguire per l'attribuzione dei diritti edificatori spettanti alle proprietà delle aree comprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, fra cui l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto;
- la determinazione dei diritti edificatori, da riconoscere sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- i dispositivi per incentivare il trasferimento delle attività economiche insediate negli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, attraverso il riconoscimento di diritti edificatori sotto forma di crediti edilizi;
- i criteri ed i meccanismi attraverso cui può avvenire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area che li ha generati ad un'altra, individuando le aree cedenti e le aree ospitanti;
- i dispositivi per realizzare alloggi di edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione delle aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive.

In un rapporto di continuità con gli strumenti sovraordinati e il programma di mandato dell'Amministrazione e tenuto conto dell'analisi dello stato di attuazione dello strumento previgente e delle criticità e opportunità emerse, l'Amministrazione individua le seguenti finalità del Piano Operativo:

- A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate
- B. Garantire l'accessibilità universale
- C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo

Nei paragrafi a seguire si riporta l'esplicitazione di tali strategie, attraverso l'individuazione di opportuni obiettivi per perseguirle, nonché di azioni per renderle operative sul territorio. Le attività di comunicazione e partecipazione sin qui condotte, nelle varie forme individuate (incontri specifici e assembleari, laboratori) hanno contribuito alla individuazione delle azioni individuate.

### 3.1.1 **A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate**

La necessità di concepire “Tutto il territorio di Certaldo” come “la cornice in cui trova risalto la città” comporta la ricerca di una reale integrazione tra ambiente, paesaggio e territorio urbanizzato, attraverso la conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente – sia in area urbana che in ambito rurale – nonché azioni mirate alla tutela idrogeologica, al ripristino delle reti ecologiche, alla riconnessione dei percorsi e alla conservazione e valorizzazione delle visuali panoramiche, alla messa in rete dei parchi.

A.1. Migliorare la qualità dell’ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell’Elsa

A.1.1. Allineamento degli strumenti di governo del territorio ai nuovi contesti normativi regionali ed ai nuovi Piani approvati dell’Autorità di Bacino.

A.1.2. Attuazione di opere di prevenzione e di regimazione delle acque, cura dei fossi e manutenzione per la salvaguardia e l’integrità del territorio.

A.1.3. Completamento dell’allargamento degli argini del fiume Elsa, facendosi promotori di interventi di natura strutturale volti alla creazione delle casse di espansione e laminazione previste dal P.A.I. a monte dell’abitato di Certaldo.

A.1.4. Tutela delle risorse naturali, dai calanchi alle formazioni riparie, dai corpi idrici alle aree boscate.

A.1.5. Individuazione della rete dei Parchi, fluviale, archeologico, collinari, e delle aree protette come componenti della trama ecologica e paesaggistica del territorio e parti del progetto di sviluppo turistico.

A.1.6. Valorizzazione turistica dell’abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale, di parco collinare e di fondovalle.

A.1.7. Attivare percorsi di analisi delle aree di fondovalle prossime al fiume Elsa e al fosso delle Avane volti a indagare e valorizzare le peculiarità geologiche rinvenute.

A.2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole

A.2.1. Estensione del censimento degli immobili presenti sull’intero territorio rurale in conformità a quanto disposto dalla L.R. 65/2014 ed in relazione ai contenuti delle schede degli edifici di valore già cogenti del R.U..

A.2.2. Attualizzazione delle Regole per l’intervento sulle testimonianze storico-culturali in area agricola in relazione ai valori attribuiti in allineamento ai disposti del P.I.T..

A.2.3. Regolamentazione della qualità degli interventi di recupero edilizio in territorio aperto, disciplinando il recupero di manufatti privi di qualità architettonica e vietando opere di tipo urbano (dalle recinzioni degli spazi esterni al frazionamento eccessivo).

A.2.4. Limitazione della nuova edificazione in territorio aperto.

A.2.5. Gestione delle aree produttive denominate come D5 dal R.U. e identificate come territorio urbanizzato dal P.O. in relazione al contesto rurale in cui si collocano e pertanto alle destinazioni d’uso ammissibili complementari alle funzioni agricole.

A.2.6. Ridimensionamento delle previsioni di nuovi insediamenti turistico-ricettivi nelle U.T.O.E. 24 e 26, a Piangrande (100 posti letto) e Fiano (40) con interventi maggiormente consoni alle esigenze di tutela della struttura insediativa e mitigazione degli impatti paesaggistici, oltre ai trascinatori di P.R.G., previsti dal P.S. per gli insediamenti di Marcialla e della Tabaccaia dell’Avanella.

A.3. Incrementare l’identità urbana delle frazioni

A.3.1. Regole che tutelino gli elementi di rilevanza urbanistica - architettonica e favoriscano interventi unitari e coerenti in area urbana in relazione ai valori attribuiti attraverso il censimento del patrimonio edilizio esistente.

A.3.2. Miglioramento dei servizi nelle frazioni: rafforzamento delle funzioni e dei servizi pubblici per Fiano, costituzione di un luogo di aggregazione, di una centralità per la micro-comunità formatasi a Sciano attraverso la riorganizzazione delle aree adibite alla sosta e allo spostamento pedonale in relazione alla viabilità di attraversamento della frazione.

A.4. Densificare il tessuto urbano consolidato

A.4.1. Individuazione dei residui di Piano Strutturale al fine di rivedere le previsioni di completamento e saturazione degli ambiti urbani in relazione anche all'attivazione della perequazione applicata ai temi della rigenerazione urbana, evitando processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429.

A.5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.

A.5.1. Prescrizioni per la tutela delle visuali panoramiche.

### 3.1.2 **B. Garantire l'accessibilità universale**

Diversi temi riconducono alla accessibilità universale, ovvero a tutte le scale, da quella territoriale a quella locale: il concetto si presta a una interpretazione a tutto tondo, dalla accessibilità veicolare (parcheggi di attestamento al centro storico e intermodali con la stazione e i punti di attestamento del T.P.L.) a quella pedonale (Z.T.L. e risalita meccanizzata), dalla mobilità dolce (riconnesione dei percorsi ciclo-pedonali) all'accesso agli spazi pubblici da parte delle utenze deboli (bambini e anziani), dalla fruibilità turistica (circuiti e percorsi di promozione turistica con luoghi dedicati) all'accesso alla casa per le fasce sociali meno abbienti.

B.1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale

B.1.1. Potenziamento della rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la viabilità minore e i sentieri esistenti.

B.1.2. Valorizzazione dei percorsi pedonali nelle campagne intorno a Certaldo Alto e al suggestivo Poggio del Boccaccio.

B.1.3. Riqualificazione della Costa Vecchia che dovrà tornare ad essere sicura e percorribile.

B.1.4. Riqualificazione della Costa Alberti previa individuazione di ambiti a parcheggio per i residenti.

B.2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva

B.2.1. Regolamentazione che privilegi l'ampliamento delle strutture esistenti e l'aumento della dotazione di servizi.

B.3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche

B.3.1. Conferma dell'offerta di edilizia residenziale diffusa sociale, utilizzando i meccanismi in essere della perequazione e della compensazione, obbligatorie per completamenti urbani e ristrutturazioni, che

individuano diverse modalità e tipi (cessione di lotti edificabili, realizzazione di alloggi ad affitto concordato).

B.3.2. Incremento delle attrezzature collettive e generali: rafforzamento dell'offerta dell'attuale Casa di riposo, valorizzazione delle aree e degli edifici dismessi con finalità pubbliche, ampliamento delle aree cimiteriali esistenti.

B.3.3. Miglioramento dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile - P.U.M.S. al fine di revisionare le previsioni di viabilità e parcheggio del territorio comunale.

B.3.4. Realizzazione delle prime grandi opere di riqualificazione atte al rafforzamento della centralità della città bassa con il recupero prioritario di Piazza Boccaccio, Borgo Garibaldi (previa realizzazione di interventi di riqualificazione formale volti anche ad incrementare aumento dell'illuminazione pubblica) e Via Due Giugno, in coerenza al redigendo P.U.M.S.

B.4. Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età

B.4.1. Revisione dell'ambito sportivo di Via Don Minzoni al fine consentire la realizzazione di nuove attrezzature e la riorganizzazione di quelle esistenti.

B.4.2. Realizzazione di nuove attrezzature sportive ad integrazione ed in ampliamento di alcune aree esistenti anche attraverso la definizione di meccanismi di attuazione di interventi che permetteranno di ampliare l'offerta delle varie discipline sportive, anche attraverso il contributo di privati (in particolare per il centro sportivo prossima alla piscina comunale).

B.4.3. Miglioramento e valorizzazione dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: riqualificazione dell'accessibilità alla piscina e agli impianti sportivi di via Don Minzoni.

B.5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano

B.5.1. Riqualificazione ambientale attraverso la 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; aree a verde connesse alle trasformazioni.

B.5.2. Definizione di regole per la qualità degli spazi verdi urbani oggetto di nuova realizzazione o riqualificazione.

B.5.3. Infrastrutturazioni del Parco di Canonica con l'aggiunta di eventuali funzioni / attività. Appare di rilievo l'area del Parco di Canonica, individuata nel previgente R.U. con la sigla F2C, in cui insiste un agglomerato di edifici tra cui la Villa, la Limonaia e la Tinaia sui quali ricade un vincolo. L'area interessata da percorsi pedonali in terra battuta vede la presenza di alcune attività coerenti alle destinazioni d'uso precedentemente individuate dal R.U. (destinazione direzionale e di servizio e/o turistico-ricettivo in relazione agli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di piccoli volumi per destinazioni di servizio) tra cui un campo arcieri e un bar. Il P.O. prevede la conferma dell'infrastrutturazione del parco anche attraverso l'aggiunta di eventuali funzioni / attività coerenti con la natura dei luoghi e l'ubicazione a cerniera tra il limite del territorio urbanizzato ed il territorio rurale (fattoria didattica urbana, orti sociali condotti con tecniche culturali non tradizionali) e la valorizzazione delle strutture esistenti (punto ristoro e area degli arcieri).

B.6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano



B.6.1. Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale in coerenza con il redigendo P.U.M.S.. In particolare saranno privilegiati gli interventi in relazione delle aree cimiteriali.

B.6.2. Aumento dei parcheggi scambiatori e dei nodi intermodali (realizzazione di un parcheggio nell'area dietro la stazione fra via Falcone e Borsellino, via Marco Polo e via Leonardo da Vinci e ampliamento del parcheggio della stazione creando due accessi più funzionali alla viabilità, realizzazione del parcheggio nell'area del Borro dell'Uccellina), anche attraverso la revisione delle previsioni inattuate.

B.6.3. Valorizzazione della piazza Boccaccio attraverso l'eliminazione del parcheggio pubblico da sostituire.

A.6.4. Interventi sulla viabilità pedonale per la realizzazione di percorsi protetti per anziani e bambini in una logica di fruibilità completa della città.

B.6.5. Miglioramento delle piste ciclabili e completamento dei tratti dove sono assenti, per attraversare tutto il paese in sicurezza e con rapidità

B.6.6. Realizzazione di un percorso ciclo pedonale sicuro e accessibile, che parte da via Potente/via Baldini, attraversa viale Fabiani- con un camminamento di sottopasso- e prosegue sull'argine del fiume Agliena con accesso alla passerella, arrivando fino a piazza dei Macelli. Il percorso porterà nelle vicinanze di tutti i servizi del centro e delle scuole.

### 3.1.3 **C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo**

Il centro urbano motore dello sviluppo, della creatività e dell'innovazione: in alcuni passaggi del programma dell'amministrazione in carica si percepisce una netta suddivisione tra il centro storico – assunto a nucleo delle attività turistiche – e il centro urbano sottostante, fulcro della vita sociale e comunitaria e catalizzatore delle attività e degli interessi dei giovani. La vera sfida è concepire le due parti come un unicum, in cui il centro storico (motore dello sviluppo turistico) e le aree urbane e artigianali (motori dello sviluppo commerciale, culturale e dell'innovazione) sono concepite come un unico sistema che, con la sua struttura insediativa ricca di sedimentazione storica e patrimoniale, diventa la base per sviluppare, nella sua proiezione al futuro, una idea di città giovane, innovativa e creativa.

C.1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa

C.1.1. Regole insediative e tipologiche per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici

C.1.2. Regole per qualificare gli spazi liberi, pubblici e privati

C.2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano

C.2.1. Miglioramento della sosta per i camper: aumento delle attrezzature in Piazza dei Macelli, prevedendo inoltre la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate prossime al centro urbano.

C.3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate

C.3.1. Ricognizione delle aree di degrado ai sensi degli artt. 122-125 della L.R. 65/2014 e definizione metodi e criteri.

C.3.2. Revisione o consolidamento dei meccanismi di recupero dei contenitori dimessi dentro o ai margini della città, che permettono il riutilizzo della superficie esistente entro il lotto o la delocalizzazione con

meccanismi di “decollo” delle edificabilità residue (la superficie non ricostruibile nel lotto) - in aree suscettibili di ricevere edificazione (“atterraggio”), in relazione alle forme di perequazione da definire con particolare attenzione alla definizione di quote da dedicare alla edilizia residenziale sociale.

C.3.3. Riarticolare la gamma delle destinazioni d’uso ammissibili valutando anche la possibilità di trasformare ex complessi produttivi ormai dismessi in medie strutture di vendita.

C.4. Mantenere e incrementare l’attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti

C.4.1. Previsione di nuova edificazione diversificata, dalla saturazione del lotto singolo al grande intervento di nuova edificazione, dal completamento alla ristrutturazione urbanistica.

C.4.2. Riqualificazione 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 al nuovo assetto viario.

C.4.3. Pianificazione degli ambiti da destinare alle attività commerciali di media distribuzione e il rapporto con il centro commerciale naturale.

C.4.4. Riqualificazione delle attività direzionali.

C.4.5. Consolidamento degli ambiti a destinazione produttiva e la ricerca di prassi urbanistiche che consentano un’agevole attuazione delle previsioni in località Montebello e Bassetto/Avanella.

### **3.2 CONCETTI DI PATRIMONIO TERRITORIALE E SOSTENIBILITÀ NEL GOVERNO DEL TERRITORIO IN TOSCANA**

Il lavoro di redazione del P.O. ha necessitato una rilettura dei contenuti e degli elaborati del P.S., al fine di produrre un progetto di territorio coerente con quest’ultimo ed al contempo coerente/conforme con l’innovato panorama della pianificazione toscana.

La prima fase del lavoro ha riguardato la decodifica dello statuto del territorio del P.S. attraverso il nuovo impalcato normativo del P.I.T.. In relazione alle quattro strutture territoriali che definiscono il patrimonio territoriale sono stati riletti i contenuti sia del P.S. che del R.U. scaduto al fine di individuare le invarianti strutturali per la traduzione dello statuto del territorio nella chiave di lettura del P.I.T..

Il Piano di Indirizzo Territoriale - P.I.T. a valenza di piano paesaggistico regionale e la L.R. 65/2014 introducono il concetto di “patrimonio territoriale” correlato a quello di invariante strutturale attorno a cui ruota tutto l’impalcato legislativo. Il Patrimonio territoriale è inteso sia come bene materiale (da conoscere, descrivere e rappresentare) sia come valore sociale condiviso, bene comune costitutivo dell’identità collettiva regionale. Il Patrimonio territoriale è socialmente prodotto e riprodotto nel tempo lungo della storia e socialmente gestito e accresciuto nel presente.

In tal senso l’elaborazione del PIT/PPR in relazione ai contenuti della Convenzione europea del paesaggio del 2000 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004 conferma una visione statutaria del territorio e del paesaggio composto anche dal patrimonio territoriale e dalle invarianti territoriali. La definizione del patrimonio territoriale delineata all’art. 3 della L.R. 65/2014 riferisce al concetto di:

“bene comune costitutivo dell’identità collettiva regionale [...]. Si intende l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione tra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future”.



Figura 3 – Estratto della lezione: Patrimonio territoriale, criticità e aspetti normativi statuari. Attività formativa organizzata da ANCI Toscana su “TerritOri - Percorsi formativi sul Piano Paesaggistico della Toscana”. Docente del CIST (Centro Interuniversitario Scienze del Territorio) M. Chiti. Lezioni afferenti al modulo C formativo coordinato dalla Prof.ssa Daniela Poli: Agende locali del piano: schede d’ambito e adeguamenti normativi

L’art. 5 della L.R. 65/2014 relativo a “*Le invarianti strutturali*” definisce:

1. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale. Caratteri, principi e regole riguardano:

- a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
  - b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
  - c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza
- (...)

3. Il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina richiedono:

- a) **la rappresentazione** dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- b) l’individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- c) **la valutazione dello stato di conservazione dell’invariante**, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d’uso e prestazionali.

**In particolare nelle schede di paesaggio del P.I.T., il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L’individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall’esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale.**

Esito di questo processo è la **rappresentazione valoriale** dell’ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la

riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

**Le stesse schede analizzano anche le criticità**, intese come le dinamiche o le pressioni che alterano le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Le criticità, individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti in linea con la definizione di patrimonio territoriale, sono formulate, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Le criticità dell'ambito completano quelle contenute negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda d'ambito, relativi a ciascuna invariante.

In relazione alle definizioni esaminate e alle loro relazioni si può assumere che il concetto dello sviluppo sostenibile è implicito nel riconoscimento del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali. In tal senso lo statuto del territorio del P.S. del Comune di Certaldo anche al fine di verificare le coerenze esterne del P.O. in relazione al P.I.T./P.P.R. sistematizza la ricognizione e la valutazione delle risorse in relazione alle quattro strutture definite dalla disciplina regionale e dalla disciplina del Piano Strutturale.

A seguire la tabella per la declinazione dei contenuti statuari di P.S. e R.U. verso la definizione delle strutture territoriali valoriali e critiche da individuare alla base della redazione del P.O..

	Piano Strutturale (P.S.)		Regolamento Urbanistico (R.U.)		Strutture territoriali/Invarianti	
	DISCIPLINA	ELABORATO	N.T.A.	ELABORATO	VALORI	CRITICITA'
INVARIANTE I I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenici - CBAg (collina dei bacini neo-quaternari argille dominanti) - CBAat (sistema collinare dei bacini neoquaternari litologie alternative) - CBLr (collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti) - FON (Fondovalle)	PR4.1 INVARIANTI STRUTTURALI Invarianti - Paesaggio			V1a Beni Paesaggistici e Vincoli Tav PR1	CBAg (PIT) CBAat (PIT) CBLr (PIT) FON (PIT) Centri storici ed edifici di valore storico architettonico (PS) Siti Archeologici (PS) Parco Archeologico (RU) Aree di culto (RU) Parco Canonica (RU) Parco Fluviale (RU)	CBAat (PIT) CBLr (PIT) FON (PIT)

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

<p>INVARIANTE II I caratteri ecosistemici del paesaggio Rete degli ecosistemi forestali - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati - Corridoi ripariali Rete degli ecosistemi agropastorali - Nodo degli ecosistemi agropastorali - Matrice agrosistemica collinare - Matrice agrosistemica di pianura urbanizzata - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva - Agroecosistema intensivo Ecosistemi rupestri e calanchivi - Ambienti rocciosi o calanchivi</p>		<p>PR4.2 INVARIANTI STRUTTURALI Invarianti - Integrità fisica del territorio</p>		<p>V1b Beni Paesaggistici e Vincoli Tav PR09</p>	<p>Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati (PIT) Nodo degli ecosistemi agropastorali (PIT) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva (PIT) Matrice agroecosistemica di pianura (PIT) Ambienti rocciosi o calanchivi(PIT) Aree calanchive (PS) Ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art.10 PTCP) (PS) Aree a prevalente funzione agricola del subsistema Elsa (RU) Aree a colture miste e alta frammentazione del subsistema Elsa (RU) Aree a prevalente funzione agricola delle pedici collinari e del sistema della collina intermedia (RU) Aree a prevalente funzione agricola del subsistema della collina superiore (RU)</p>	<p>Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati (PIT) Matrice agroecosistemica collinare (PIT) Agroecosistema intensivo (PIT) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva (PIT) Matrice agroecosistemica di pianura (PIT) Dissesti geomorfologici diffusi (PS) Discarica (PS) Aree di recupero e restauro ambientale (RU) Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art.11 PTCP) (PS)</p>
---	--	--	--	--	--	--

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

<p>INVARIANTE III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare</p>		<p>PR4.3 Invarianti Strutturali</p>			<p>Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare - Percorsi fondativi (PIT) - Centri storici (PIT) - Edifici di valore (PS) - Luoghi di culto (PS)</p>	<p>Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare</p>
<p>INVARIANTE IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - 6 Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle - 15 Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto - 16 Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina - 18 Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti - 20 Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura</p>					<p>15,16, 18,20 (PIT)</p>	<p>6, 15,16,20 (PIT)</p>

Il P.O. ha innovato il quadro delle conoscenze geologiche, idrauliche e sismiche in coerenza ai disposti di cui al D.P.G.R. 53/2011 e alla L.R. 41/2018, mentre non è stato aggiornato il quadro delle conoscenze attinenti ai caratteri ecologici e agroforestali del territorio per i quali si fa riferimento al P.T.C.P. del 2013, al P.S. e al P.I.T.. Per quanto attiene la struttura insediativa del territorio, in coerenza con i contenuti della Scheda d'Ambito, sono state identificate e descritte le morfotipologie insediative nell'elaborato QC03 e rappresentate nell'elaborato QC04.

La seconda fase del lavoro di ricognizione sullo statuto del P.S. da traguardare nel P.O. ha comportato la redazione delle seguenti carte:

- PR01a – I valori delle strutture territoriali - Scala 1:10.000
- PR01b – Le criticità delle strutture territoriali - Scala 1:10.000

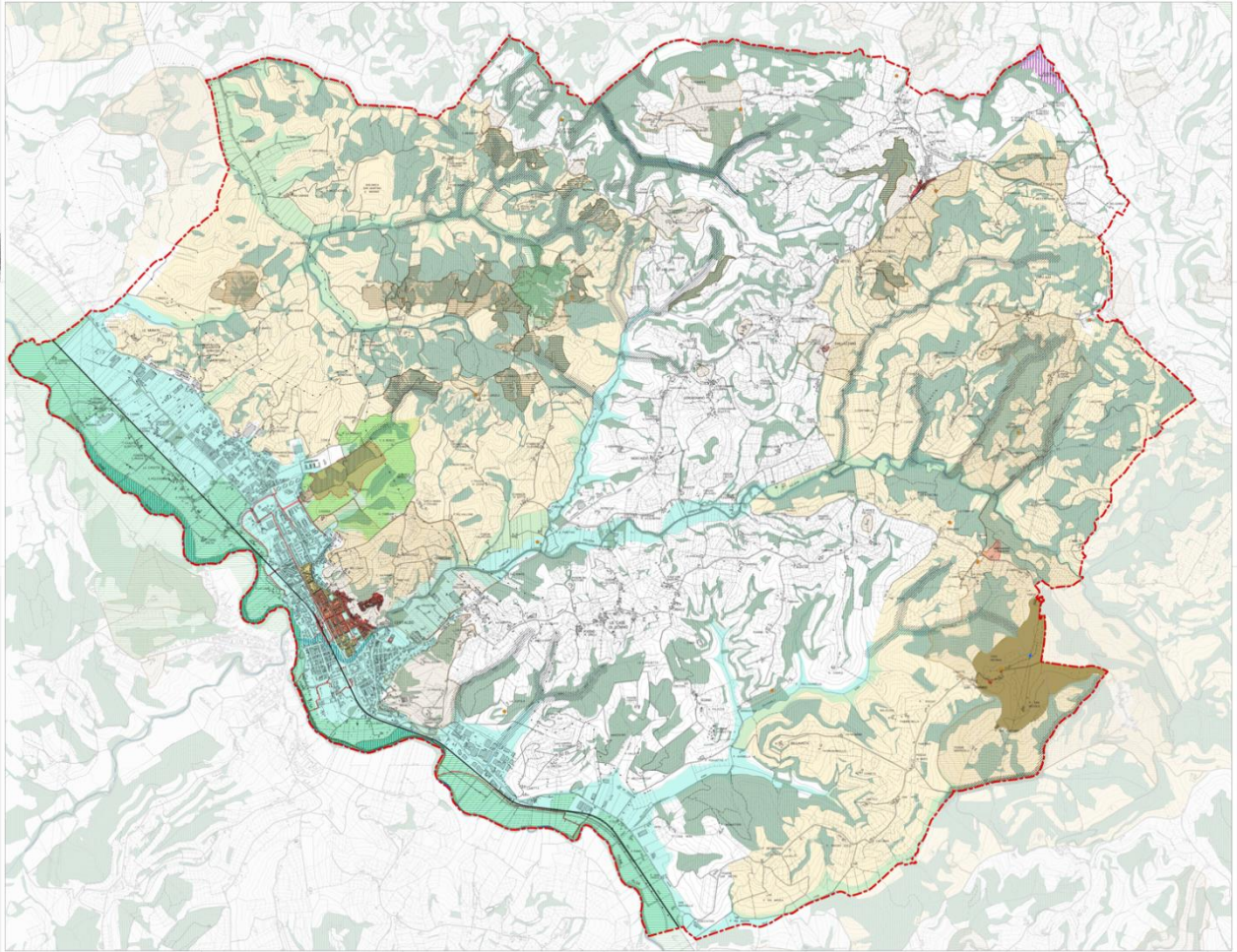


Figura 4 – Estratto dell'elaborato cartografico PR01a

## Legenda

 Limite Amministrativo

### Struttura idrogeomorfologica

#### Sistema Idrico

 Reticolo idrografico (D.C.R.T. 101 del 2016 integrato con D.G.R.T. 1357 del 2017)

 Sorgente Semifonte

#### Sistema geomorfologico

 Sistema di fondovalle dei depositi alluvionali

 Aree calanchive


### Struttura ecosistemica

 Tartufaie naturali

 Tartufaie controllate

 Ambito fluviale

 Aree boscate

 art.10 PTCP - Ambiti per il reperimento di parchi

### Struttura insediativa

#### Viabilità e trasporti


 Piste ciclabili esistenti

 Ferrovia

#### Tessuti urbani di valore

 TS1 - Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio

 TS2 - Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)

 TS3 - Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione

 TS4 - Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione


#### Ulteriori aree


 Area di culto

 Immobili ed aree notificati ai sensi del Dlgs 42/2004

 Parco della Canonica

 Aree Archeologiche

 Parco archeologico

 art.12 PTCP - Aree di protezione storico ambientale

### Struttura agroforestale

 art.11 PTCP - Aree fragili

Figura 5 – Estratto della legenda dell'elaborato cartografico PR01a.



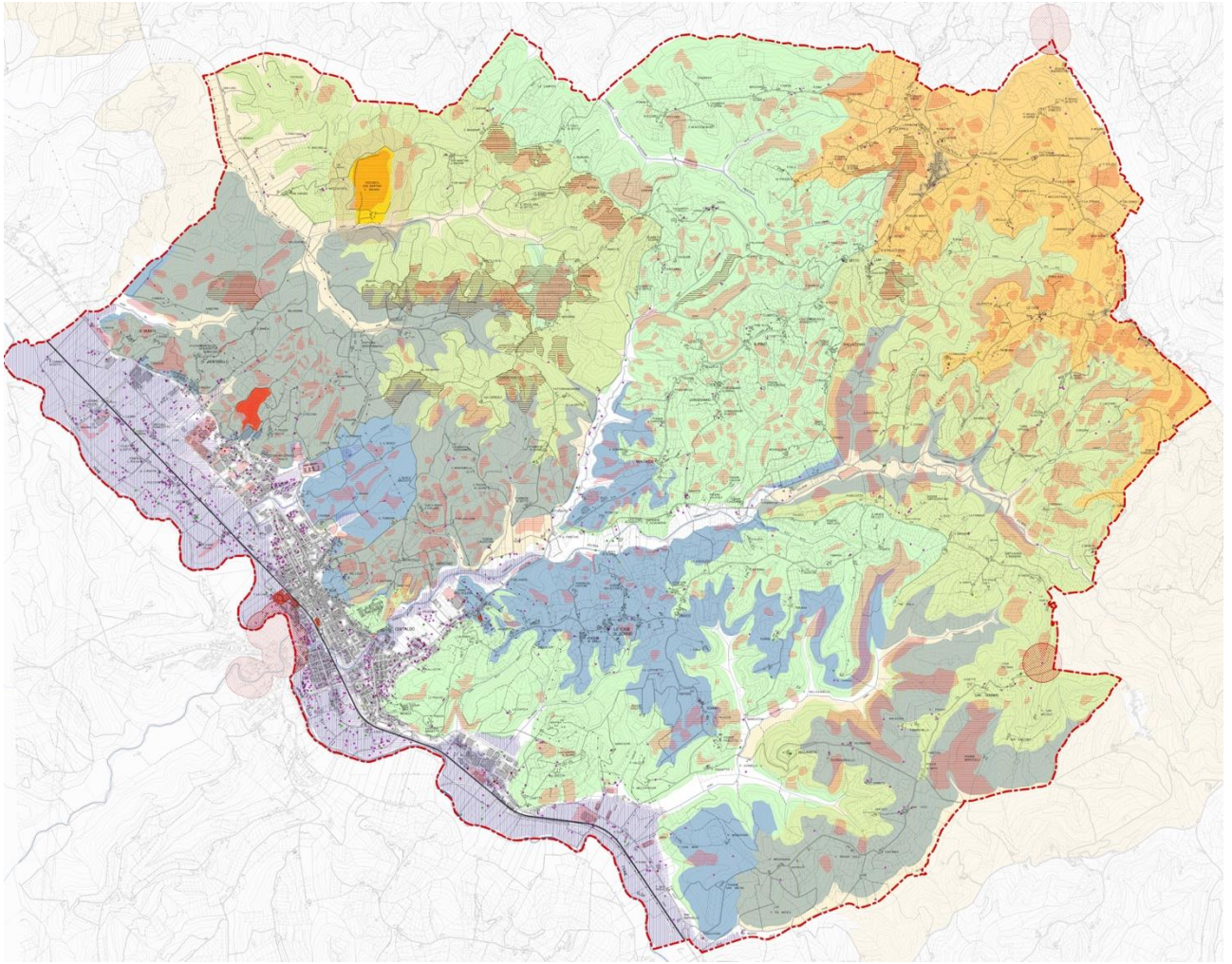


Figura 6 – Estratto dell'elaborato cartografico PR01b

## Legenda






 Limite amministrativo

### Struttura idrogeomorfologica

#### Reticolo idrografico

 Reticolo idrografico (D.C.R.T. 101 del 2016 integrato con D.G.R.T. 1357 del 2017)

#### Captazioni

-  Uso antincendio
-  Uso domestico
-  Uso pubblico
-  Uso industriale, autolavaggio
-  Uso agricolo

 Fascia di rispetto di 200m dai pozzi

#### Pericolosità idraulica

 I3

 I4


#### Sistema geomorfologico

 Dissesti geomorfologici diffusi

 Aree calanchive

#### Discarica

 Areale della discarica

 Fascia di rispetto della discarica di 200m

### Struttura insediativa

#### Viabilità e trasporti

 Ferrovia

#### Ambito urbano

 Ambiti di conurbazione continua

#### Aree SISBON

 Attiva

### Struttura agroforestale

 art.11 PTCP - Aree fragili

Figura 7 – Estratto della legenda dell'elaborato cartografico PR01b.

### 3.3 PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il Comune di Certaldo in ordine alla disciplina del governo del territorio ricade, in regime transitorio ai fini dell'adeguamento alla L.R. 65/2014 nella parte normativa per i comuni dotati degli atti di governo del territorio approvati, nelle disposizioni di cui all'art. 228 della suddetta legge, ed in particolare a quelle del comma 2:

[...]

Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata

in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'**individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224**. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.

In relazione a suddetto comma l'art. 224 riporta le disposizioni ai fini dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e al comma 1 ne esplicita le modalità:

[...]

Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, **si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.**

In una prima fase iniziale, al fine di procedere all'individuazione del territorio urbanizzato, riscontrate alcune questioni attinenti il principio di applicazione dell'art. 224 citato, in relazione ai contenuti della disciplina del P.S. vigente, il R.U.P. ha ritenuto di procedere alla richiesta di chiarimento alla Regione Toscana che con specifico atto ha evidenziato che il Comune era tenuto all'applicazione del combinato disposto degli artt. 224 e 228.

In ordine a quanto emerso è stata approfondita l'analisi del P.S. attraverso i contenuti esplicitati dagli elaborati grafici in combinato disposto alle disposizioni normative.

La disciplina del P.S. all'art. 13 - Territorio aperto e applicazione della L.R. 64/95 in particolare affronta i contenuti relativi al territorio rurale (in neretto sono evidenziati i contenuti di interesse):

#### Art. 13 – Territorio aperto e applicazione della Lr 64/95

Il presente piano strutturale articola l'intero territorio comunale in utoe, urbane e di territorio aperto.

Per ogni utoe, nelle Schede (allegato 3 del presente piano strutturale) sono date descrizioni e obiettivi, nella presente Normativa al titolo VI e all'art 94 specifici obiettivi, limiti, e criteri di intervento.

Le utoe di territorio aperto si considerano unità di paesaggio e la loro articolazione è discesa dall'analisi dei caratteristici valori paesaggistici.

Vi sono alcuni ambiti soggetti a specifici vincoli paesaggistici e preordinati ad azioni legate a tali vincoli, quali le aree di protezione paesistico ambientale e le aree di reperimento per parchi e anpil individuate dal Ptcp. Tali ambiti sono fatti coincidere con le utoe (4 di Canonica, 5 di Certaldo alto e Poggio Boccaccio) o sono compresi unitariamente in utoe più vaste (6 Zufola, 8 Avanello, 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 fin qui elencate, di speciale valore paesaggistico e preordinate ad azioni prioritarie di valorizzazione del paesaggio, l'utilizzazione agricola e l'applicazione normativa delle disposizioni di cui alla Lr 64/95 e successive integrazioni e modificazioni saranno normate dal regolamento urbanistico al fine di contribuire al presidio paesaggistico, anche con limiti all'attuazione della legge suddetta.

Si riassumono 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:

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

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico valgono le disposizioni della variante per le zone agricole redatta ai sensi della Lr 64/95 art 1 comma 4 per le aree oggetto di detta variante.

In recepimento dei contenuti della variante, il territorio aperto, oggetto di applicazione della Lr 64/95 e successive integrazioni e modificazioni ai sensi della variante medesima, è considerato a prevalente funzione agricola.

Il presente piano contiene, pertanto, fra i suoi elaborati costitutivi, le tavole 11.A e 11.B della variante.

Data la parziale differenza di articolazione territoriale nella variante (zone e sottozone omogenee E) e nel presente piano strutturale (utoe) 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 presente piano strutturale e per attuarne i contenuti, come sinteticamente riportati per utoe nel corpo del presente articolo e per esteso nella presente normativa.

Il regolamento urbanistico conterrà anche un apposito approfondimento sulla applicazione della variante, che supporti dette modifiche e integrazioni.

Il presente piano strutturale definisce e 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 storico culturali 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.

Sono fatte 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.

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 presente normativa a tutela delle risorse e delle invariati strutturali.

La nuova edificazione a fini agricoli e per attività connesse è assoggettata alle disposizioni della Lr 64/95 e successive integrazioni e modificazioni.

Per attività complementari e integrative è ammesso l'utilizzo di immobili e complessi esistenti fino all'approvazione del regolamento urbanistico che normerà la nuova edificazione in coerenza al presente piano strutturale, ove ammesso per utoe.

Sono vietati depositi all'aperto di merci e materiali e discariche di ogni genere; tranne dove specificatamente ammesso nella presente normativa per utoe.

Sono consentiti manufatti per le attività ortive di autoconsumo negli ambiti corrispondenti alle sottozone ove tali interventi sono ammessi e disciplinati dalla variante.

Al fine di promuovere azioni coordinate e integrate sul territorio aperto, che incentivino lo sviluppo produttivo e permettano la tutela ambientale e paesaggistica, il PMAA conterrà specifici obblighi e interventi di sistemazione ambientale e di protezione paesistica, secondo le indicazioni date per le risorse naturali e per il paesaggio.

Agli stessi fini, anche nel territorio aperto possono applicarsi i principi che il presente piano strutturale fornisce in generale per la sostenibilità degli interventi di trasformazione e di accrescimento delle risorse. Analogamente a quanto disposto per le opere di cui al comma 1 dell'art 97 della presente normativa, è ammessa la presentazione di programmi generali di intervento integrato e coordinato in territorio aperto, che vedano il concorso di più soggetti su ambiti vasti. A tal fine il regolamento urbanistico normerà in dettaglio contenuti del programma di sostenibilità utilizzabile nel territorio aperto.

In particolare il P.S. recepisce i contenuti della variante per le zone agricole redatta in conformità alla L.R. 64/95 riconoscendo tutto il territorio rurale a prevalente funzione agricola e cartografandolo negli elaborati 11A e 11B ma al contempo riscontra "la parziale differenza di articolazione territoriale nella variante (zone e sottozone omogenee E) e nel presente piano strutturale (utoe) e i limiti di contenuto della variante, derivante dal fatto che la variante, ai sensi di legge, si applica alle vigenti zone E" demandando al R.U. di "integrare e modificare la regolamentazione contenuta in detta variante, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, in coerenza con il [...] piano strutturale e per attuarne i contenuti. [...] Il regolamento urbanistico conterrà anche un apposito approfondimento sulla applicazione della variante, che supporti dette modifiche e integrazioni."

In tal senso il P.S. redatto ai sensi della L.R. 5/95, assunse una definizione del territorio agricolo figlia non soltanto di un periodo storico e normativo antecedente, ma anche e soprattutto di un costruito cartografico conoscitivo derivato in coerenza all'impianto del P.R.G. allora vigente.

Il R.U. elaborato in seguito in ottemperanza ai disposti normativi dell'art. 13 della disciplina del P.S., innovò i contenuti normativi e cartografici delle tavole 11A e 11B in coerenza allo strumento statutario, rappresentando le zone E come evidenziato all'art. 9 delle N.T.A.:

Art. 9 - Corrispondenza col DM 1444/1968

[...]

Zone omogenee "E", parti del territorio destinate ad usi agricoli

E1.v Aree a prevalente funzione agricola del sub sistema dell'Elsa

E2.v Aree a colture miste e alta frammentazione del sub sistema dell'Elsa

E1.pc Aree a prevalente funzione agricola delle pendici collinari e del sistema della collina intermedia

E1.cs Aree a prevalente funzione agricola del sistema della collina superiore

In particolare nel TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, al CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO all'art. 34 - Utoe, centri abitati e territorio rurale, viene esplicitato

1. Nelle tavole del RU in scala 1:10.000 sono perimetrare le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), detti perimetri hanno subito affinamenti grazie al passaggio di scala e per il loro adeguamento a segni riconoscibili e stabili esistenti sul territorio.

2. Sugli elaborati grafici sono inoltre riportati i perimetri dei centri abitati secondo quanto dettato dall'art. 55 della LR. 1/05.

[...]

3. Sugli elaborati grafici in scala 1:10.000 è riportato, con apposita campitura, l'ambito denominato "Centro urbano" comprendente tutte le previsioni urbanistiche del R.U.. **Tutto il territorio esterno al suddetto ambito denominato centro urbano è territorio rurale prevalentemente non urbanizzato.**

### 3.4 LETTURA DEI MORFOTIPI URBANI

Il P.O. individua il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014. L'ambito edificato corrispondente alla città esistente e consolidata distingue le zone e gli ambiti ricadenti nel P.S. vigente al sub-sistema urbano, comprendente le U.T.O.E. da 9 a 14 (Bassetto, Oltre Agliena, del Centro, Molino, Faille, Montebello), e le U.T.O.E. 18 e 27 (Case di Sciano, Fiano).

Nel subsistema urbano del P.S. si riconoscono:

- a. 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;
- b. insediamento residenziale, di varie epoche di formazione e di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale delimitato dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale prolungato a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, sull'Agliena concluso, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli;
- c. porzione centrale dell'abitato, prevalentemente residenziale, ove sono presenti le principali funzioni terziarie e direzionali, commerciali, e le maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est;
- d. porzione urbana caratterizzata da edilizia residenziale di recente realizzazione e da alcuni complessi scolastici, delimitata sul lato inferiore da via del Bosco, su quello nord - orientale

confinante con il parco della Canonica, comprendente il nuovo insediamento lungo il borro del Vicinato, ridiscendente lungo la S.R.T. 429 fino a via Toscana e da qui a raggiungere la traversa interna;

- e. insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa, partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Don Minzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, con qualche presenza di vecchie attività industriali, è l'ambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione;
- f. insediamento prevalentemente industriale-artigianale, dalla via Toscana, a sud e a ovest, dalla via delle regioni a est, fino a raggiunge a nord il raccordo per la variante alla S.R.T. 429 di Val d'Elsa.

L'U.T.O.E. 18 delle Case di Sciano coincide con la frazione, caratterizzata da edilizia a carattere estensivo, di modeste dimensioni, presente lungo la viabilità e priva di un centro di relazioni con valenza di centralità urbana.

L'U.T.O.E. 27 di Sciano comprende due settori insediativi distinti: quello storico all'ingresso del paese e quello recente all'inizio collocatosi lungo la strada, poi ampliato alle aree tra l'edificio scolastico e la strada per Marcialla.

Entro le individuazioni del P.S. vigente, sopra riportate, ed in coerenza con la Scheda d'ambito del P.I.T., il P.O. legge ed articola i tessuti per organizzazione morfo-tipologica, per formazione storica e per permanenza o meno dei caratteri ordinari, in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alle tipologie edilizie, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

Il P.O. riconosce nell'elaborato QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani, e nelle relative tavole QC04 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000, i seguenti tessuti insediativi:

#### **TESSUTI DELLA CITTA' STORICA**

##### *TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA*

- T.S.1. Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio
- T.S.2. Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)
- T.S.3. Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione
- T.S.4. Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi o semiaperti di prima espansione

#### **TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA**

##### *TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA*

- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato)
- T.R.10. Campagna abitata

- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.11\*. Campagna urbanizzata specialistica
  - a. T.R.11\*\_DM Aree per deposito merci
  - b. T.R.11\*\_IA n° Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse
  - c. T.R.11\*\_TR n° Area turistico ricettiva / artigianale

#### TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
  - a. T.P.S.1\_DM Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo
  - b. T.P.S.1\_IAn° Ambiti produttivi in zona agricola

### 3.5 PREVISIONI ESTERNE AL T.U.

Il Comune di Certaldo ha avviato con D.G.C. n. 80 del 28/03/2017 il procedimento per la formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

In tale documento venivano evidenziati interventi al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della suddetta legge.

Nello stesso documento, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. 65/2014 si esponeva il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dello strumento urbanistico. Fa parte del programma una attività di raccolta di contributi da parte dei cittadini a cui sono seguiti gli incontri di partecipazione dedicati agli obiettivi programmatici dell'amministrazione. In relazione agli obiettivi programmatici delineati dalla Giunta, attinenti prioritariamente alla conferma del dimensionamento residuo del R.U. previgente, e agli ulteriori approfondimenti scaturiti anche dal confronto con il territorio attraverso il presente documento si ritiene necessario procedere alla convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R.T. 65/2014, relativamente ad alcuni degli interventi presentati nel documento di avvio, da attuare esternamente al perimetro del territorio urbanizzato.

A seguire si riportano in elenco le previsioni per le quali si intende richiedere la conferenza di copianificazione di cui all'art 25 della L.R. 65/2014:

- 1. individuazione di aree idonee alla localizzazione di un cimitero d'affezione per intervento pubblico/privato, all'esterno del perimetro del T.U.;
- 2. riconferma del tratto stradale di circonvallazione a nord-ovest dell'area della piscina comunale, variante alla S.R.T. 429 verso Castelfiorentino in coerenza con le strategie del P.T.C.P. di Firenze e agli obiettivi previsti dal P.S. ricadenti nell'U.T.O.E. 1;
- 3. previsioni turistico ricettive incentrate sull'utilizzo dello strumento della perequazione ai fini del riutilizzo e dello spostamento di attività incongrue presenti nel territorio rurale con trasferimento e cambio di destinazione d'uso verso turistico ricettivo diffuso in ambiti territoriali con edifici esistenti.

Le tre previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato si incardinano nel quadro delle strategie e degli obiettivi del Piano strutturale ed a cascata degli obiettivi e delle azioni del Piano Operativo definite



nel Documento di Avvio. Le previsioni sono individuate nell'inquadramento di cui alla figura a seguire e sono descritte in dettaglio nei paragrafi successivi.

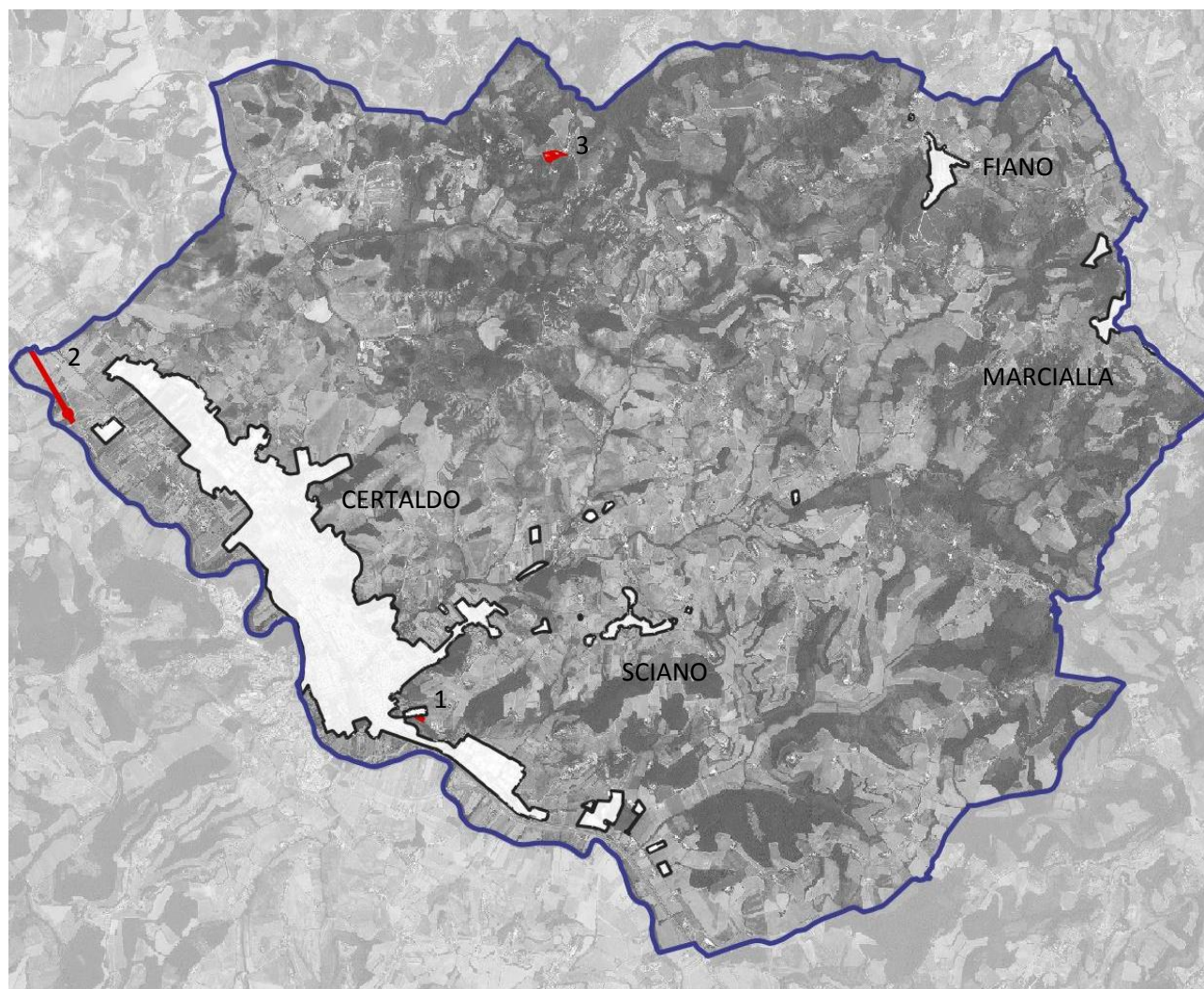


Figura 8 – Inquadramento del perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 224) e delle aree in previsione soggette alla conferenza di copianificazione (art. 25) nel territorio comunale di Certaldo

### 3.6 SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE

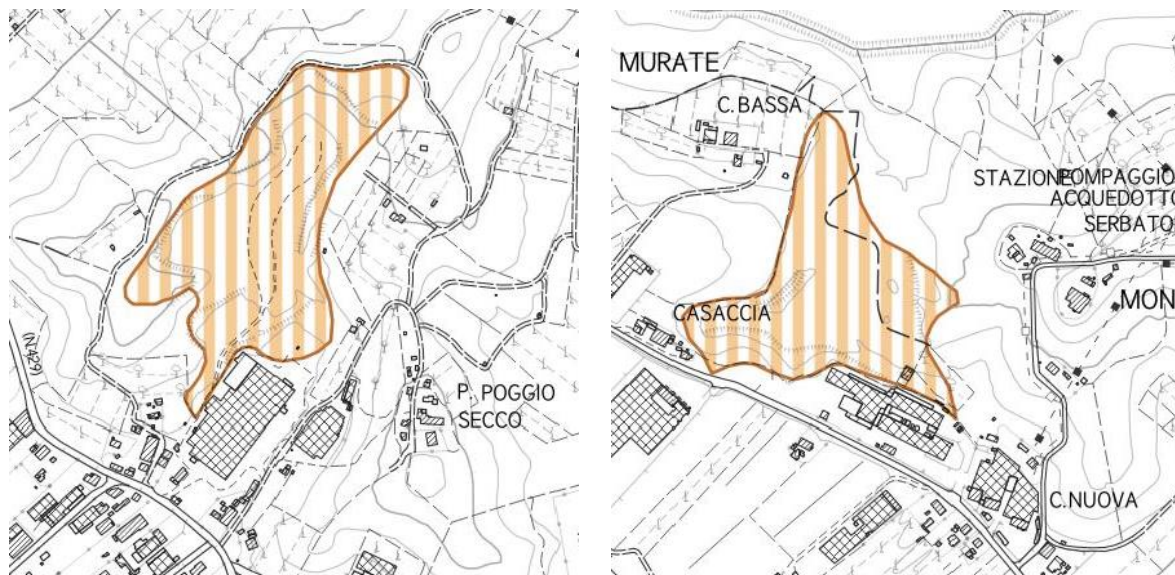
In coerenza ai disposti della L.R. 65/2014 e s.m.i. L'A.C. ha inteso da subito procedere alla schedatura del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo.

Il R.U. era già dotato di una schedatura attinente alla parte dell'edificato del territorio rurale ritenuta di valore, "Schede degli edifici di valore del territorio rurale" individuati nella tavola V2 "Mappatura degli edifici di valore del territorio rurale". Al fine di integrare tali materiali conosciuti e di estendere la ricognizione a tutti gli edifici presenti nel territorio comunale l'amministrazione ha intrapreso e dato avvio ad un progetto per la campagna di rilevazione, attivando dei tirocini con la Scuola di Architettura al fine di impiegare gli studenti a tale fine. In sinergia con il DIDALab e con Artù s.r.l. ha predisposto una scheda tipo, da poter compilare in loco e poi riportare sul G.I.S..

In relazione agli esiti della lettura del territorio e alle schedature già in possesso dell'A.C. in ordine agli immobili di valore, la scheda è stata predisposta sulla base quella esistente al fine non solo di

implementarla ma di condurre una lettura degli organismi edilizi, dalla scala della pertinenza al dettaglio degli elementi architettonici di valore. Il fine di tale lettura è costruire una disciplina mirata alla gestione e alla tutela sinergica dell'edificio in relazione non soltanto agli spazi pertinenziali ma anche ai contesti paesaggistici in cui si colloca.

### 3.7 AREE DI RECUPERO E/O RESTAURO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART21 DEL P.T.C.P.



*Aree di recupero e/o restauro ambientale presenti all'interno del territorio comunale*

Il P.T.C.P. definisce come aree di recupero e/o restauro ambientale quelle aree che presentano condizioni di rilevante degrado, quali cave dismesse o storiche per le quali non vi sia garanzia per il relativo recupero, siti variamente connotati da degrado ambientale, discariche e simili.

Il recupero e il restauro ambientale di aree degradate è attuato mediante specifici progetti previsti da normative di settore (ad es. cave, siti inquinati) o da piani attuativi o, in caso di aree di ridotte dimensioni, da progetti di recupero assoggettati ad apposita convenzione tale da assicurare le finalità di recupero e da fornire idonee garanzie. I piani indicano gli interventi diretti al recupero delle aree degradate comprese nei perimetri e alla loro reintegrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio; nel caso si debba procedere al recupero di aree ubicate all'interno di SIR, il progetto dovrà essere elaborato con la collaborazione di esperti naturalisti e sottoposto alle procedure di valutazione di cui alla LR n. 10/10. Il recupero delle aree degradate nei contesti urbanizzati o ai loro margini è finalizzato a migliorare gli standard urbanistici, alla realizzazione di nuove infrastrutture e servizi o all'ampliamento e completamento di attrezzature esistenti. Il recupero di aree degradate nel territorio aperto è finalizzato al ripristino delle condizioni originarie o alle condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio. Gli interventi di risanamento ambientale (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ecc.) devono essere supportati da adeguati studi. Ove il degrado è causato da attività in corso, l'azione di recupero prevede la realizzazione delle opere dirette a mitigare gli impatti negativi da individuare con appositi studi; tali opere possono avere anche finalità preventive. I progetti di recupero ambientale o i piani attuativi precisano: - le opere da eseguire; - le destinazioni da assegnare alle aree recuperate; - i soggetti titolari delle diverse opere. Nelle aree minerarie

esistenti deve assicurarsi il recupero ambientale anche mediante interventi da effettuare, previa consultazione dell'Autorità mineraria, nel corso della coltivazione.

### **3.8 AREE DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO ESISTENTE**

La lettura delle pertinenze dell'edificio esistente in territorio rurale ha come oggetto l'individuazione delle aree di pertinenza, attraverso l'analisi indiretta dei luoghi e l'analisi delle fonti documentarie, l'individuazione cartografica delle aree di pertinenza. L'approccio metodologico assunto prende a riferimento quello utilizzato dal Prof. Di Pietro finalizzato alla schedatura del patrimonio edilizio di valore esistente in territorio rurale, da cui sono già assumibili le descrizioni dei principi insediativi inseriti nelle singole schede elaborate.

Il lavoro ha preso avvio dalla considerazione di due tematiche da cui sono scaturite alcune riflessioni perseguite ai fini della definizione degli obiettivi.

1. Sussidiarietà tra edifici esistenti in territorio rurale e resede/pertinenza
  - E' ancora esistente?
  - E' ancora rintracciabile?
2. Codifica della sussidiarietà attraverso l'identificazione delle aree di pertinenza
  - Quali funzioni/destinazioni sono riscontrabili?
  - Quale morfologia di spazio si manifesta?
  - Quali politiche adottare per questi spazi?

In relazione a ciò si è inteso indagare quanto la sussidiarietà tra edificio rurale esistente e suo intorno sia ancora rintracciabile negli assetti insediativi rurali odierni, e dall'altra dare sostanza all'interpretazione del sistema insediativo rurale sparso toscano quale trama fondiaria strategica ai fini della ri-produzione della identità ambientale, territoriale, paesaggistica ed anche per quanto possibile produttiva agricola. I risultati attesi attengono ai seguenti punti:

1. individuazione dei luoghi e delle relazioni con le pertinenze rurali;
2. individuazione dei caratteri strutturali delle pertinenze rurali;
3. individuazione dei valori estetico percettivi delle pertinenze rurali;
4. individuazione delle morfologie insediative esistenti delle pertinenze rurali.

Le pertinenze degli edifici in territorio rurale sono state realizzate cercando di riportare l'effettivo areale di pertinenza dell'immobile desumibile da ortofotocarta in relazione alla lettura diacronica del territorio. La rilevazione da fonti cartografiche delle pertinenze ha coinvolto la consultazione di alcune fonti, disponibili on line sul portale cartografico della Regione Toscana, al fine di completare ed integrare le conoscenze relative a ciascun complesso: le ortofoto storiche del volo GAI (1954), le ortofoto del 1978 e le ortofoto del 1988. La comparazione di queste date storiche con le ortofoto attuali (2016) ha evidenziato che le trasformazioni edilizie più rilevanti si sono avute nel periodo 1954-1988, mentre il territorio rurale era, alla metà del XIX secolo, caratterizzato da un sistema insediativo storico sostanzialmente non modificato.

La casa rurale, espressione antica della cultura mezzadrile, rappresenta il tipo insediativo maggiormente diffuso nel territorio di Certaldo.

G. Salvagnini (1980), allargandone il significato in relazione al concetto di “resedio”, l’ha definita “un complesso articolato di spazi organizzati, attrezzature ed ambienti nel quale la famiglia rurale concentra le proprie funzioni abitative e parte delle attività lavorative”. Qualcosa di più dunque di una semplice abitazione, ma un modo di organizzare lo spazio di piccoli nuclei sparsi nel territorio.

Oggi la maggior parte delle coloniche di Certaldo sono state ristrutturate per trasformarle in residenze urbane di prestigio o in destinazioni turistico ricettive, per cui non sempre è possibile cogliere lo stretto legame che doveva unire la casa, il resede, gli annessi, le aree agricole adiacenti, essendo venuta meno la “funzione” primigenia. Tuttavia dove la ristrutturazione non ha completamente stravolto l’originale “genuinità”, la ricorrenza di numerosi elementi architettonici, soluzioni tecnologiche, persino caratteri decorativi (seppure nella loro generale semplicità), rendono plausibile una lettura tipologica delle dimore rurali. E’ opportuno innanzi tutto operare una distinzione: alcune, che potremmo definire “architetture spontanee”, sono il prodotto di un processo diacronico di adattamento alle sempre nuove esigenze dell’abitare e del lavorare, non mancano di organicità, ma si caratterizzano in genere per una volumetria molto articolata, cui le preesistenze medievali hanno fatto talvolta da nucleo di base. Altre, pure notevolmente diffuse, sono le coloniche in cui è chiaramente leggibile una unitarietà e coerenza Individuazione delle aree di pertinenza del patrimonio edilizio in territorio extraurbano nel Comune di Certaldo

progettuali, tali che si può parlare di una vera e propria “coscienza architettonica”, che si diffuse a partire dalla seconda metà del XVIII secolo nella Toscana leopoldina.

Essendo originati da preesistenti insediamenti, le case poderali sfruttavano le posizioni orografiche più comode: spesso le troviamo lungo la linea del crinale, dove passa una direttrice viaria, oppure alla sommità di poggi isolati, raggiungibili mediante un viottolo campestre. La necessità di approvvigionarsi costantemente di acqua, per gli usi sia della casa che dell’orto, che infine del resede rurale, rendeva preferibile un sito non lontano da una sorgente o dove vi fosse la possibilità di captazione di una falda acquifera. In ogni caso la necessità di adattarsi all’orografia del luogo, che sia questo di crinale, in forte pendenza, o di pianura, divenne naturalmente uno dei fattori determinanti della costruzione o dell’accrescimento di tutti gli edifici rurali.

Le dinamiche dell’abitare nel territorio rurale, attraverso forme di abbandono e di riuso con finalità diverse dall’originario, hanno trasformato nel tempo il concetto stesso di “resedio”, producendo una cultura del medesimo, in cui spesso le parti costruite si sono salvate meglio rispetto alle altre funzioni e agli spazi di relazioni (orto, recinzioni, giardino, ecc.) resi spesso inservibili e irrecuperabili.

Il limite del tema del riconoscimento del tipo edilizio, ha prodotto pertanto spazi di relazione in cui è originata l’erosione e la trasformazione non gestita del legame culturale privilegiato che vi risiedeva. Il degrado paesaggistico scaturito prevalentemente dalla percezione di luoghi con caratteri prevalentemente urbani contrapposti a luoghi con caratteri rurali ha comportato l’esigenza nel tempo di una loro conoscenza finalizzata alla gestione.

La evoluzione del lavoro di analisi condotto secondo le fasi precedentemente narrate ed in relazione alle diverse metodologie applicate ha comportato l’identificazione della pertinenza odierna su cui poter costruire una disciplina specifica. In relazione al riconoscimento del carattere dinamico espresso dal paesaggio in relazione alla coevoluzione tra abitanti e luoghi si è inteso riconoscere la possibile area di pertinenza finale secondo alcune constatazioni di ordine generale:

1. Nel caso in cui il toponimo manifestasse da tempo una riduzione del perimetro forse esito di processi di deruralizzazione l'identificazione della pertinenza è avvenuta sulla base del riconoscimento più recente;
2. Nel caso in cui il toponimo manifestasse da tempo una riduzione del perimetro forse esito di processi di abbandono l'identificazione della pertinenza è avvenuta sulla base del riconoscimento meno recente al fine di favorirne una ricolonizzazione a fini agricoli;
3. Nel caso in cui il toponimo manifestasse un grado di trasformazione esito di cambiamenti forse della conduzione ancora agricola l'identificazione della pertinenza è avvenuta sulla base del riconoscimento interpolato dei perimetri storici.

In relazione a quanto detto le pertinenze manifestano estensioni variabili in cui la media si attesta intorno ai 2 ha.

Per motivi dovuti di volta in volta alla diversa geometria e all'effettiva estensione della pertinenza, le aree individuate possono essere di grandezze e caratteristiche differenti l'una dall'altra.

Nelle figure 10 e 11 gli edifici rurali hanno un'areale pertinenziale piuttosto esteso, composto da giardino, parco, piscina o da eventuali annessi (fienili, box ecc..).

In pertinenze come quelle riportate in figura 13 o 14, gli spazi pertinenziali attorno agli edifici sono molto più ridotti a causa di limitazioni come la presenza di viabilità o l'inizio di campi coltivati.

In alcuni casi, come in figura 12, si è invece in presenza di edifici diruti o comunque in condizioni tali da non distinguere bene il limite della pertinenza, pertanto, cercando di ricalcare più possibile i segni della C.T.R. è stata individuato uno spazio pertinenziale piuttosto aderente all'immobile in esame.



Figura 10

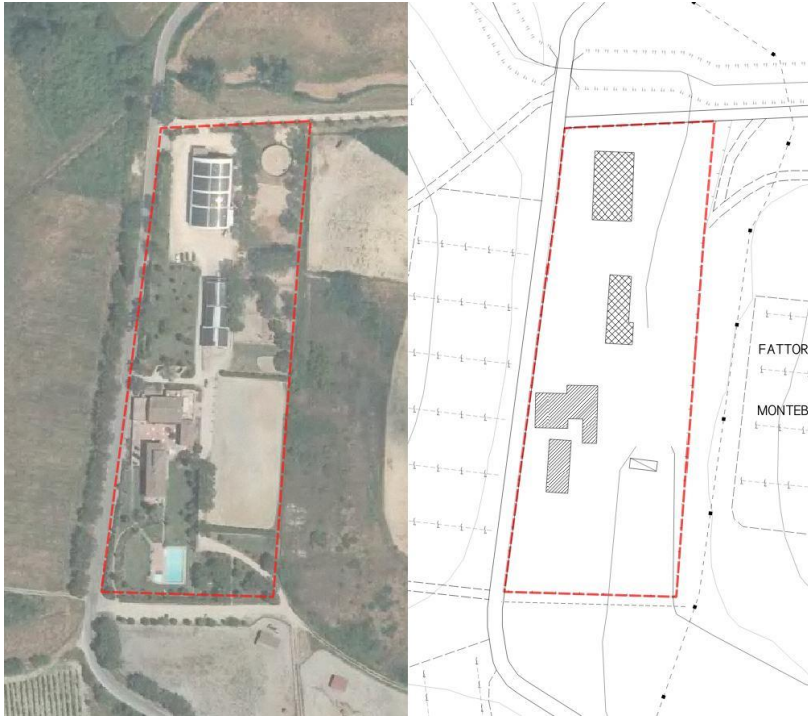


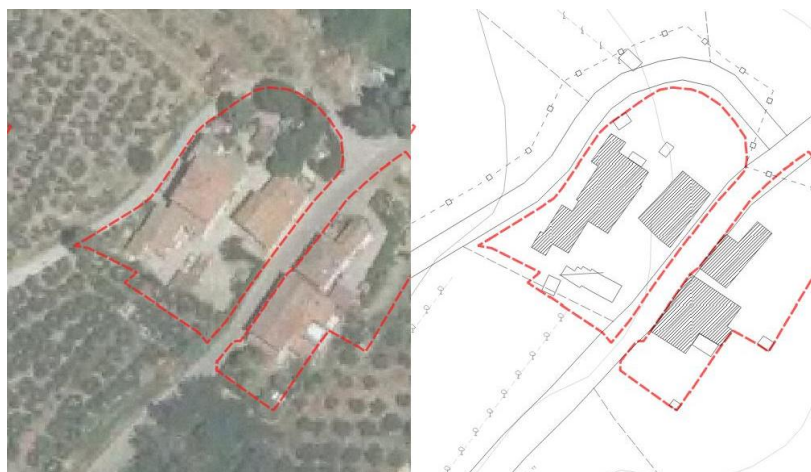
Figura 11



Figura 12



Figura 13



### 3.9 ARTICOLAZIONE DEL P.O.

Il piano operativo distingue:

- quadro conoscitivo;
- disciplina del territorio comunale (parte progettuale):
  - a. disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - b. disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Il Piano operativo è composto dai seguenti elaborati:

#### ASPETTI URBANISTICI

##### g. Quadro conoscitivo - ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

QC01a - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000

QC01b - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000

QC01c - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000

QC01d - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000

QC02a - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S1)

QC02b - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S2)

QC02c - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S3) parte prima

QC02d - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S3) parte seconda

QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani

QC04a - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000

QC04b - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000

QC04c - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000

QC04d - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000

QC04e - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000

QC05a - Mappatura degli edifici del centro urbano

QC05b - Mappatura degli edifici del centro urbano  
QC05c - Mappatura degli edifici del centro urbano  
QC05d - Mappatura degli edifici del centro urbano  
QC05e - Mappatura degli edifici del centro urbano  
QC05f - Mappatura degli edifici del centro urbano  
QC05g - Mappatura degli edifici del centro urbano  
QC05h - Mappatura degli edifici del centro urbano  
Quadro conoscitivo - SISTEMA DEI VINCOLI  
VI01 - Aree tutelate per legge e immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.142 e art. 136). Scala 1:10.000  
VI02 - Vincoli in generale. Scala 1:10.000  
VI03 - Immobili ed aree notificate (D.Lgs. 42/2004, art. 10) ed edifici di valore. Scala 1:2000  
Disciplina del Piano operativo – STRUTTURE TERRITORIALI  
PR01a – I valori delle strutture territoriali - Scala 1:10.000  
PR01b – Le criticità delle strutture territoriali - Scala 1:10.000  
Disciplina del Piano operativo - SCENARIO DI PROGETTO  
PR02 - Scenario di progetto del territorio comunale. Scala 1:10.000  
Disciplina del Piano operativo - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO  
PR03a - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000  
PR03b - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000  
PR03c - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000  
PR03d - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000  
PR04a - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000  
PR04b - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000  
PR04c - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000  
PR04d - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000  
PR04e - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000  
PR05 - Schede normative e di indirizzo progettuale  
RE01 – Relazione  
RE01a - Allegato A. Analisi delle aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)  
RE01b - Carta di inquadramento delle analisi delle aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)). Scala 1:10.000  
RE01c - Carta di inquadramento delle analisi delle aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g)). Scala 1:10.000  
RE01d - Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.  
PR06 - Norme tecniche per l'attuazione  
PR07 - Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio  
PR08a - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano  
PR08b - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano – Cartografia localizzativa  
Valutazione Ambientale Strategica



Relazioni

VAS02 - Rapporto Ambientale

VAS03 - Relazione di sintesi non tecnica

Elaborati Grafici

QC06 - Sistemi infrastrutturali - Rete di smaltimento reflui e bonifiche rifiuti. Scala 1:10.000

QC07 - Sistemi infrastrutturali - Rete di distribuzione energetica e delle comunicazioni. Scala 1:10.000

QC08 - Sistemi infrastrutturali - Rete di distribuzione idrica. Scala 1:10.000

STUDI GEOLOGICI E SISMICI

Relazioni

QC.GEO07 Relazione sulle indagini geofisiche

QC.GEO16 Relazione

QC.MZS14 Relazione illustrativa della Carta delle MOPS

Elaborati Grafici

QC.GEO01.O Carta geologica – Ovest (scala 1:10.000)

QC.GEO01.E Carta geologica – Est (scala 1:10.000)

QC.GEO02.O Carta geomorfologica – Ovest (scala 1:10.000)

QC.GEO02.E Carta geomorfologica – Est (scala 1:10.000)

QC.GEO03.O Carta idrogeologica – Ovest (scala 1:10.000)

QC.GEO03.E Carta idrogeologica - Est (scala 1:10.000)

QC.GEO04.O Carta delle evidenze idrogeologiche – Ovest (scala 1:10.000)

QC.GEO04.E Carta delle evidenze idrogeologiche – Est (scala 1:10.000)

QC.GEO05.O Carta litotecnica – Ovest (scala 1:10.000)

QC.GEO05.E Carta litotecnica – Est (scala 1:10.000)

QC.GEO06.NO Carta dei dati di base – Nord Ovest (scala 1:5.000)

QC.GEO06.NE Carta dei dati di base – Nord Est (scala 1:5.000)

QC.GEO06.SO Carta dei dati di base – Sud Ovest (scala 1:5.000)

QC.GEO06.SE Carta dei dati di base – Sud Est (scala 1:5.000)

QC.GEO06.S Carta dei dati di base – Sud (scala 1:5.000)

QC.GEO07.01 Dati di base Tomo 01

QC.GEO07.02 Dati di base Tomo 02

QC.GEO07.03 Dati di base Tomo 03

QC.GEO07.04 Dati di base Tomo 04

QC.GEO07.05 Dati di base Tomo 05

QC.GEO07.06 Dati di base Tomo 06

QC.GEO07.07 Dati di base Tomo 07

QC.GEO07.08 Dati di base Tomo 08

QC.GEO07.09 Dati di base Tomo 09

QC.GEO07.10 Dati di base Tomo 10

QC.GEO07.11 Dati di base Tomo 11

QC.GEO07.12 Dati di base Tomo 12

QC.GEO08.O Carta delle aree a pericolosità geologica – Ovest (scala 1:10.000)

QC.GEO08.E Carta delle aree a pericolosità geologica – Est (scala 1:10.000)

QC.MZS09.N Carta delle indagini – Nord (scala 1:5.000)

QC.MZS09.S Carta delle indagini – Sud (scala 1:5.000)  
QC.MZS09.F Carta delle indagini – Frazioni (scala 1:5.000)  
QC.MZS10.N Carta geologico-tecnica – Nord (scala 1:5.000)  
QC.MZS10.S Carta geologico-tecnica – Sud (scala 1:5.000)  
QC.MZS10.F Carta geologico-tecnica – Frazioni (scala 1:5.000)  
QC.MZS11 Sezioni geologico-tecniche  
QC.MZS12 Carta delle frequenze fondamentali  
QC.MZS13.N Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – Nord (scala 1:5.000)  
C.MZS13.S Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – Sud (scala 1:5.000)  
C.MZS13.F Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – Frazioni (scala 1:5.000)  
QC.GEO15.N Carta delle aree a pericolosità sismica locale – Nord (scala 1:5.000)  
QC.GEO15.S Carta delle aree a pericolosità sismica locale – Sud (scala 1:5.000)  
QC.GEO15.F Carta delle aree a pericolosità sismica locale – Frazioni (scala 1:5.000)

#### STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI

##### Relazioni

QC.IDR01 - Relazione Idrologica Idraulica  
QC.IDR01.1 - Relazione Idrologica Idraulica integrativa

##### Elaborati grafici

QC.IDR02.1 - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR02.2 - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR03.1 - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR03.2 - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR04.1 - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR04.2 - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR05.1 - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR05.2 - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR06.1 - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del 53r - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR06.2 - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del 53r - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)  
QC.IDR07.1 – Carta della Magnitudo idraulica L.R. 41/2018 – Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
QC.IDR07.2 – Carta della Magnitudo idraulica L.R. 41/2018 – Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
QC.IDR08.1 – Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA – Quadro 1 (Scala 1:10.000)  
QC.IDR08.2 – Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA – Quadro 2 (Scala 1:10.000)  
QC.IDR09.1 – Mappatura dei tratti di corsi d’acqua coperti – Quadro 1 (Scala 1:10.000)  
QC.IDR09.2 – Mappatura dei tratti di corsi d’acqua coperti – Quadro 2 (Scala 1:10.000)  
QC.IDR10.1 – Mappatura delle aree presidiate da sistemi arginali – Quadro 1 (Scala 1:10.000)  
QC.IDR10.2 – Mappatura delle aree presidiate da sistemi arginali – Quadro 2 (Scala 1:10.000)

#### STUDIO IDROLOGICO IDRAULICO SUL FIUME ELSA DA LOC.CASTIGLIONI (COMUNE DI POGGIBONSI) ALLO SCOLMATORE (COMUNE DI CASTELFIORENTINO)

##### Relazioni

L57001S06TRII\_A - Relazione Idrologica Idraulica

##### Elaborati grafici

L57001S06D001AA - Tavola 1A - Planimetria delle aree boscate - Quadro 1 (Scala 1:30.000)

L57001S06D001BA - Tavola 1B - Planimetria delle aree boscate - Quadro 2 (Scala 1:30.000)  
L57001S06D002AA - Tavola 2A - Gerarchizzazione del reticolo idrografico - Quadro 1 (Scala 1:30.000)  
L57001S06D002BA - Tavola 2B - Gerarchizzazione del reticolo idrografico - Quadro 2 (Scala 1:30.000)  
L57001S06D003AA - Tavola 3A - Planimetria dei coefficienti di infiltrazione a saturazione Ks - Quadro 1 (Scala 1:30.000)  
L57001S06D003BA - Tavola 3B - Planimetria dei coefficienti di infiltrazione a saturazione Ks - Quadro 2 (Scala 1:30.000)  
L57001S06D004AA - Tavola 4A - Planimetria del Modello Idraulico - Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D004BA - Tavola 4B - Planimetria del Modello Idraulico - Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D004CA - Tavola 4C - Planimetria del Modello Idraulico - Quadro 3 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D005\_A - Tavola 5 - Planimetria del modello idraulico Poggibonsi (Scala 1:5.000)  
L57001S06D006AA - Tavola 6A - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D006BA - Tavola 6B - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D006CA - Tavola 6C - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D006DA - Tavola 6D - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D007AA - Tavola 7A - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D007BA - Tavola 7B - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D007CA - Tavola 7C - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D007DA - Tavola 7D - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D008AA - Tavola 8A - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D008BA - Tavola 8B - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D008CA - Tavola 8C - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D008DA - Tavola 8D - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D009AA - Tavola 9A - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D009BA - Tavola 9B - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D009CA - Tavola 9C - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D009DA - Tavola 9D - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D010AA - Tavola 10A - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D010BA - Tavola 10B - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D010CA - Tavola 10C - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)  
L57001S06D010DA - Tavola 10D - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)

### **3.10 DIMENSIONAMENTO DEL P.O.**

Nelle tabelle seguenti sono riportate le puntuali verifiche volte a documentare la rispondenza delle nuove trasformazioni, previste dal Piano Operativo, che determinano un attingimento al dimensionamento, con il vigente Piano Strutturale.

La prima tabella riproposta è la <1.6.7>, attinente ai residui di P.S., secondo quanto già contenuto nell'elaborato denominato "<DA> – Documento di avvio ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2018" allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n.80 del 28/03/2017.

Per quanto attiene al dimensionamento residuo dell'U.T.O.E. 13, per la destinazione *Residenziale*, si puntualizza che la previsione del Regolamento Urbanistico scaduto, che interessava l'ambito classificato <C9>, previsione per la quale l'amministrazione comunale aveva provveduto ad approvare puntale P.U.A. di iniziativa pubblica, non è stato convenzionato entro il periodo di validità del R.U. medesimo, ed è pertanto da ritenersi decaduto.

A seguire è inserita la nuova tabella dei dimensionamenti residui di P.S., con la precisazione appunto che relativamente ai dimensionamenti dell'U.T.O.E. prima indicata, la quantità di S.U.L. (oggi S.E.) a destinazione *Residenziale* è stata incrementata di mq 5.236, di fatto non utilizzati.

Pertanto il residuo di S.E. per l'U.T.O.E. 13 pari a mq 14.155 diviene mq 19.391.

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

1 - Tabella del dimensionamento residuo del Piano Strutturale a seguito del bilancio del primo Regolamento Urbanistico

UTOE	RESIDENZIALE S.U.L. = mq			INDUSTRIALE S.U.L. = (mq)			RICETTIVO S.U.L. = (mq) / n° Posti letto (P.L.)			COMMERCIALE S.U.L. = (mq)		
	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE	Non Attuato Prg Vigente	Nuova Previsione	TOTALE
1												
2												
3												
4												
5		266 mq	266 mq									
6												
7												
8												
9				28.104 mq	5.000 mq	33.104 mq	1.800 mq		1.800 mq			
10	955 mq	6.333 mq	7.288 mq									
11	3.470 mq		3.470 mq									
12		1.500 mq	1.500 mq									
13	19.391 mq		19.391 mq	7.618 mq		7.618 mq				374 mq		374 mq

14				85.980 mq	25.000 mq	110.980 mq						
15												
16												
17				800 mq		800 mq						
18		2.000 mq	2.000 mq									
19												
20												
21												
22												
23												
24								100 P.L.	100 P.L.			
25												
26								40 P.L.	40 P.L.			
27		5.333 mq	5.333 mq									
28							3.500 mq		3.500 mq			
29												

2 -Tabella delle nuove trasformazioni previste dal Piano Operativo che determinano attingimento al dimensionamento del Piano Strutturale

Legenda colonna Attingimento dal dimensionamento di PS

= coincidente	< minore o nullo
---------------	------------------

UTOE	RESIDENZIALE S.E. = mq			INDUSTRIALE S.E. = (mq)			RICETTIVO S.E. = (mq) / n° Posti letto (P.L.)			COMMERCIALE S.E. = (mq)		
	Residuo PS	Previsione POC	Attingimento	Residuo PS	Previsione POC	Attingimento	Residuo PS	Previsione POC	Attingimento	Residuo PS	Previsione POC	Attingimento
1												
2												
3												
4												
5	266 mq	C06 - 266 mq	=									
6												
7												
8												
9				33.104 mq	T.P.S.1_IA 5 - mq 400 6 - mq 1000 7 - mq 350	<	1.800 mq	(*) 170 mq	<			

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
**RE01 - RELAZIONE**

					Totale 1750 mq							
10	7.288 mq	C07 - 480 mq C08 - 480 mq T08 - 1000 mq Totale - 1960 mq	<									
11	3.470 mq		<									
12	1.500 mq	T06_1500 mq	<									
13	19.391 mq	T02_9000 mq	<	7.618 mq		<				374 mq		<
14				110.980 mq	C01_6390 mq C02_2945 mq C03_5252 mq C04_3644 mq C05_8496 mq	<						



Piano Operativo del Comune di Certaldo  
**RE01 - RELAZIONE**

					T01_10207 mq Totale 36934 mq							
15												
16												
17				800 mq	T.P.S.1_IA 4 - 800 mq	=						
18	2.000 mq		<									
19												
20												
21												
22												
23												
24							100 P.L.	.	<			
25												
26							40 P.L.		<			
27	5.333 mq	T11_1300 mq	<									

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
**RE01 - RELAZIONE**

28							3.500 mq		<			
29												

**(\*) UTOE 9** - intervento R16 EX TABACCAIA - in relazione a quanto disposto dal PS all'articolo 98 "Regole generali per le attrezzature, i servizi, gli impianti e gli spazi pubblici e di uso comune", e stata attivata una variante mediante sportello SUAP che ha determinato il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente della ex tabaccaia da struttura turistico ricettiva in attrezzatura per la realizzazione di una R.S.A. mediante un incremento funzionale di mq 170.

2.1 - Tabella delle nuove trasformazioni previste dal Piano Operativo che determinano attingimento al dimensionamento del Piano Strutturale destinato alla creazione di "Attrezzature e spazi pubblici".

Legenda colonna *Attingimento* dal dimensionamento di PS

= coincidente	< minore o nullo
---------------	------------------

Attrezzature e spazi pubblici			
S.U.L. = mq			
UTOE	Totale residuo di P.S.	Previsione POC	Attingimento
1			
2			
3			
4	21.391,42		<
5	14.330,00		<
6	27.688,00	T07 mq 3365	<
7			
8			
9	25.036,91		
10	6.995,74	T05 mq 2000	<
11	7.194,00	R11 mq 820 R13 mq 1035 <u>AP*+AP mq 2505</u> Totale mq 4360	<
12	80.673,63	T04 mq 777 VP2_6 mq 500 VP2* mq 4503 AP*4 mq 4170 <u>AP*13 mq 3200</u> Totale mq 13150	<
13	23.561,45	R01 mq 3500	<

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
**RE01 - RELAZIONE**

		(complesso sportivo piscina) R01 mq 11663 (aree limitrofe piscina) <u>AIC11 mq 2900 (SC)</u> Totale mq 18063	
14	76.177,00		<
15			
16			
17			
18	20.640,68	T10 mq 4968	<
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27	19.482,82	AP*7 mq 1735	<
28			
29			

Relativamente al tema del recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato del capoluogo, il Piano strutturale, dettando puntuali indirizzi nel corpo della normativa, disponeva interventi volti alla riqualificazione del sistema insediativo e della struttura urbana delineando scenari di completamento e riqualificazione dei contesti residenziali.

Come desumibile dall'allegato 2 del P.S. "Relazione sulle attività di valutazione", il sistema insediativo ai fini delle attività di valutazione viene percepito come un unicum derivante dall'unione degli effetti determinati da interventi che hanno come unico obiettivo quello della *riqualificazione funzionale e morfologica* del sistema urbano costituito dalle U.T.O.E. 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14.

#### 4. sistema insediativo

##### 4.1 città e insediamenti produttivi coincidente con il subsistema urbano

normativa art. 33  
utee nn. 9 Bassetto, 10 oltreagliena, 11 del centro, 12 Molino, 13 Fraille, 14 Montebello, normativa artt. Da 63 a 69

**La risorsa essenziale costituita dalla città e dagli insediamenti produttivi è consolidata.** Essa abbisogna di riqualificazione e recupero, la sua fragilità è data dal traffico pesante di attraversamento, condizione superabile con la c reazione della nuova variante alla SS 429.

**Obiettivo generale:** riqualificazione funzionale e morfologica

Nella suddetta ottica le U.T.O.E. 11 – 12, anche secondo quanto riportato nelle tabelle del dimensionamento (allegato 4 del P.S. - oltre che nel corpo della normativa, nella descrizione degli obiettivi per le singole U.T.O.E.), data la presenza al suo interno di ex opifici produttivi dismessi e talvolta degradati (che lo stesso P.S. definisce "grandi comparti di ristrutturazione urbanistica da quantificare in sede di R.U.") divengono il serbatoio dimensionale per attività di decollo e atterraggio verso altre U.T.O.E. contermini o all'interno delle U.T.O.E. stesse per attivare l'attesa *riqualificazione funzionale e morfologica* del sistema urbano.

Si riporta di seguito un estratto delle regole di gestione di cui al Capo II *art. 94 "Indirizzi programmatici per l'attuazione"* della disciplina del P.S.

Nell'U.T.O.E. 10 gli indirizzi di gestione sono da riferirsi prioritariamente alla realizzare di azioni consistenti nella riorganizzazione urbana dell'ambito compreso tra l'area degli ex-macelli e la parte terminale dell'abitato del capoluogo lungo via Fiorentina, mediante recupero aree degli ex manufatti produttivi, la formazione di aree di verde pubblico e il completamento di margine dell'insediamento, comportante un incremento residenziale per il quale il P.S. attribuiva uno specifico dimensionamento, che il P.O. erode in maniera contenuta in favore di operazioni di decollo di capacità edificatoria derivante dalla sostituzione di tessuti ex produttivi dismessi e contenuti all'interno di comparti residenziali da riqualificare.

Nelle U.T.O.E. 11, 12 e 13, del sub-sistema urbano, costituenti la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, si dispone che sull'intero ambito devono attuarsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro di Certaldo, determinando azioni volte al rinnovamento dell'immagine urbana oltre a opere di miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio. Per dette U.T.O.E., oltre alle attese operazioni di riqualificazioni dei vetusti complessi produttivi dismessi, su alcuni dei quali sono già in corso interventi di bonifica ambientale, il piano ammette un modesto dimensionamento (già in parte eroso dal previgente R.U.) che il P.O. propone di esaurire provvedendo alla riqualificazione del margine del costruito anche mediante operazioni di decollo e atterraggio.

Nell'U.T.O.E. 14 - il P.S. prevede un obiettivo di più intensa utilizzazione del suolo, incrementando le densità fondiari vigenti e ricalibrando gli spazi pubblici alle effettive esigenze, anche a fini di perseguire la polifunzionalità dell'ambito in un intreccio di destinazioni d'uso diverse.

Per questa U.T.O.E. visto l'aggiornamento delle pericolosità idrauliche riscontrate con gli studi allegati al Piano si è attuata una consistente riduzione delle espansioni a carattere produttivo, determinando pertanto un ridotto attingimento al dimensionamento del P.S..

Data tuttavia la polifunzionalità dell'U.T.O.E. già evidenziato dal P.S. il P.O. individua modesti ambiti a completamento delle strutture residenziali esistenti ove ammettere operazioni di atterraggio di S.E. derivante dalla delocalizzazione di volumetrie incongrue presenti nelle U.T.O.E. contermini entro la soglia dimensionale complessiva di mq 480 classificabili di fatto come mere addizioni volumetriche di complessi residenziali esistenti.

Tutti gli interventi di nuova attribuzione di capacità edificatoria rientrano all'interno delle quantità del dimensionamento individuate dal P.S., mentre gli interventi di decollo e atterraggio ancorchè non quantificati nell'allegato 4 del P.S. (se non come grandi comparti da quantificare con i R.U. e successivamente nell'ambito del P.O.) trovano piena conformità nelle attese operazioni di integrazione e riqualificazione dell'abitato delle diverse U.T.O.E. urbane e nell'allegato della valutazione.

**Obiettivi specifici:**

**utoe 9 di Bassetto:** rinnovo strutturale e funzionale, completamenti, miglioramento delle condizioni di traffico rispetto alla statale tramite adeguati spazi di manovra e parcheggi, recuperi a fini turistico ricettivi di complessi dismessi (Tabaccaie e Stallacce)

**utoe 10 dell'Oltreagliona:** riorganizzazione delle aree libere (ex nacelli), adeguamento funzionale e tecnologico fino alle sostituzioni edifici e ampliamenti, completamento residenziale a monte di via Fiorentina

**utoe 11 del centro:** ammodernamento della struttura urbana, rimozione del degrado, utilizzo degli spazi pubblici per creare un sistema organico e nuova immagine di città, allontanamento del traffico di transito

**utoe 12 del Molino:** consolidamento dell'abitato con completamenti di frangia

**utoe 13 di Fraile:** completamento del sistema insediativo residenziale e commerciale, tutela degli spazi liberi (cannocchiali visivi tra l'abitato e il parco di Canonica)

**utoe 14 di Montebello:** ambito industriale e artigianale di valenza strategica, completamento delle previsioni vigenti, migliore organizzazione funzionale insediativa, compattazione,

In ordine a quanto descritto l'elaborato PR05 contiene le schede di indirizzo progettuale attinenti tutte le azioni previste dal P.O..

Il suddetto elaborato, costituente parte integrante del Rapporto Ambientale, contiene le Schede normative e di indirizzo progettuale ai sensi dell'art.95 comma 1, lett.b e comma 3 della L.R.T. 65/2014 riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale; costituisce inoltre esito valutativo delle azioni previste ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel P.O. di Certaldo, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in due parti (rif. Elaborato PR05 – Schede normative e di indirizzo progettuale).

**La prima parte** ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la relativa scheda normativa di intervento. Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione.

All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati essenziali dell'area in esame, individuata da un riquadrimento su foto aerea del 2016.

U.T.O.E.	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO							Cxx - xxxxxxxx
xxx	Certaldo - Via xxxxx	R	I/ A	CD	TR	D	CI		

Nel campo "U.T.O.E." è inserito il numero dell'unità territoriale omogenea elementare (U.T.O.E.) all'interno della quale ricade l'intervento, mentre nel riquadro posto sulla destra è riportato il codice dell'intervento, la cui prima lettera sta ad indicare la tipologia di intervento, ovvero:

Tipologia Intervento		
C / C_att	COMPLETAMENTO	Comprende tutti quegli interventi che vanno a densificare aree interstiziali all'interno dell'edificato in precedenza prive di edificato o che comunque contribuiscono a ridare forma all'urbano completandone le parti sfrangiate.
R / R_att	RECUPERO/RIQUALIFICAZIONE	Comprende interventi su patrimonio edilizio esistente al fine di una riorganizzazione generale.
T / T_att	TRASFORMAZIONE	Comprende gli interventi di espansione del tessuto urbano in aree precedentemente prive di opere di urbanizzazione o che non ricadono all'interno del completamento

All'interno di dette categorie sono state fatte delle distinzioni tra le previsioni che basano la loro capacità edificatoria su una nuova attribuzione e quelle che invece sono individuate come 'atterraggio' e necessitano di volumetrie provenienti dalle aree classificate come 'decollo' per poter essere attivate. Nel campo "localizzazione" è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale.

Nel campo "DESTINAZIONI D'USO", in riferimento all'art. 99 della L.R. 65/2014 sono sintetizzate le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento, e le relative sottocategorie, mentre nel corpo della scheda sotto la voce "Destinazioni d'uso ammesse", sono indicate le eventuali ulteriori destinazioni consentite.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
R	RESIDENZIALE
I/A	INDUSTRIALE / ARTIGIANATO
CD	COMMERCIALE AL DETTAGLIO
TR	TURISTICO RICETTIVA

D	DIREZIONALE
CI	COMMERCIALE ALL'INGROSSO
STANDARD*	STANDARD (*in riferimento al D.M. 1444/68)

Sono inoltre presenti sezioni che individuano:

- la delimitazione dell'area su ortofoto al 2016,
- una breve descrizione delle caratteristiche dei luoghi,
- le finalità dell'intervento,
- la superficie territoriale dell'area e quella che si prevede debba essere ceduta,
- le informazioni relative al dimensionamento tra cui superficie edificabile ed altezza massima,
- i criteri insediativi,
- le destinazioni d'uso ammesse,
- le modalità di attuazione,
- le opere preliminari all'intervento e le eventuali prescrizioni
- lo schema grafico esemplificativo degli indirizzi progettuali (vedi figura 1)
- verifica degli standard urbanistici di cui al D.M 1444/68

**La seconda parte** contiene invece le condizioni alla trasformazione sotto due aspetti fondamentali:

- gli aspetti geologici ed idraulici
- gli aspetti relativi alla valutazione ambientale strategica



















 Marciapiede	 alberi
 Pista ciclabile	 allineamenti o fasce di rispetto
 Viabilità	 divisioni interne
 Parcheggi pubblici	 tratteggi strada
 Aree compensazione	 prescrizioni particolari
 Attrezzature interesse comune (AIC)	
 Resede privato	
 Parcheggi privati	
 Sedime (Superficie coperta)	
 Ambito di riprogettazione	
 Verde privato	
 Aree sportive (VP2)	
 Verde pubblico	

Figura 9 - Legenda relativa agli schemi grafici esemplificativi degli indirizzi progettuali. Eventuali ulteriori informazioni relative alla singola scheda sono riportate all'interno del relativo schema grafico.

In sintesi il P.O. individua le seguenti trasformazioni (rif. Elaborato PR06 – Norme tecniche di attuazione, Parte 4, Titolo 1):

- aree C/C\_att – Aree di completamento degli assetti insediativi e/o ambientali:



Piano Operativo del Comune di Certaldo  
**RE01 - RELAZIONE**

U.T.O.E.	CODICE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE
5	C04_att	Via della Canonica	R
5	C06	Poggio Boccaccio	R
10	C05_att	S.P. n. 50	R
10	C07	Via Fiorentina	R
10	C08	Via Fiorentina	R
13	C03_att	Via delle Regioni	R
14	C01	Montebello	I/A
14	C01_att	Loc. Casa Nuova	R
14	C02	Montebello	I/A
14	C02_att	Loc. Casa Nuova	R
14	C03	Montebello	I/A
14	C04	Montebello	I/A
14	C05	Montebello	I/A

aree R/R\_att – Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali:

UTOE	CODICE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE
4	R02	Villa Canonica	Standard_AIC
5	R08	Casa del Popolo	R
5	R12	Via de Ponte Vecchio	Standard_Parcheggio
9	R16	Ex - Tabaccaia	D
10	R14	Via Meucci	R
10	R15	Via Meucci	R
11	R03	Via Rossini	R
11	R06	Area Via Monteverdi / Donizzetti	TR
11	R07	Via Cesare Battisti	CD
11	R09	Via Edmondo De Amici	R

11	R10	Via Cavour	R
11	R11	Viale Giacomo Matteotti	Standard_AIC
11	R13	Viale Matteotti	D
12	R04	Ex-Fertilizzanti	R e CD
12	R05	Ex-Fertilizzanti	R
13	R01	Piscina	Standard_VP2

– aree T/T\_att – Aree di trasformazione degli assetti insediativi e/o ambientali:

UTOE	CODICE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE
1	T13	STR 429 Variante Nord	Viabilità
5	T02_att	Via Sallustio	R
5	T03	Via dello Spedale	D e servizi privati
5	T03_att	Via Fiorentina	R
6	T07	Area cimiteriale Via Beata Giulia	Standard_AIC
10	T05	Area cimiteriale Via Fiorentina	Standard_AIC
10	T08	Via Fiorentina	R
12	T04	Parcheggio Via Barducci	Standard_Parcheggio
12	T04_att	Via Merlini	R
12	T06	Via Don Minzoni	R
13	T01_att	Canonica	R
13	T02	Fraille	R
14	T01	Montebello	I/A
18	T09	Parcheggio Sciano	Standard_Parcheggio
18	T10	Parcheggio Sciano_2	Standard_Parcheggio
21	T12	Loc. Fonti	TR
27	T11	Via degli olivi	R

### 3.11 ANALISI DI COERENZA INTERNA

Al fine di evidenziare la relazione tra gli obiettivi posti dal P.O. e le azioni previste dal medesimo, a seguire, si riporta la tabella di coerenza con i contenuti delle N.T.A., delle schede di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR05 e degli elaborati costituenti il P.O.. Pertanto in ordine alla metodologia di valutazione esplicitata al paragrafo 1.1 del presente documento si riporta la matrice di coerenza interna del P.O..

OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (elaborato PR06)	SCHEDA DI PROGETTO (elaborato PR05)	ELABORATI P.O.	COERENZA
A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate				
O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa				
A.1.1. Allineamento degli strumenti di governo del territorio ai nuovi contesti normativi regionali ed ai nuovi Piani approvati dell'Autorità di Bacino.	Art.42, 103, 123, 125, 127		PR03, PR04 Studi idrologici e idraulici, Studi geologici e sismici	F
A.1.2. Attuazione di opere di prevenzione e di regimazione delle acque, cura dei fossi e manutenzione per la salvaguardia e l'integrità del territorio.	Art.42, 49, 67, 103, 110, 120		PR03, PR04 Studi idrologici e idraulici, Studi geologici e sismici	D
A.1.3. Completamento dell'allargamento degli argini del fiume Elsa, facendosi promotori di interventi di natura strutturale volti alla creazione delle casse di espansione e laminazione previste dal P.A.I. a monte dell'abitato di Certaldo.	Art. 46, 49, 67, 120		PR03, PR04	F
A.1.4. Tutela delle risorse naturali, dai calanchi alle formazioni riparie, dai corpi idrici alle aree boscate.	Art. 102, 105, 107, 109, 120, 121		VI01, VI02	F
A.1.5. Individuazione della rete dei Parchi, fluviale, archeologico, collinari, e delle aree protette come componenti della trama ecologica e	Art. 19, 46, 111, 112		PR03, PR04, VI01, VI02	D

	paesaggistica del territorio e parti del progetto di sviluppo turistico.				
	A.1.6. Valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale, di parco collinare e di fondovalle.	Art. 19, 20, 67, 68, 69, 70			D
	A.1.7. Attivare percorsi di analisi delle aree di fondovalle prossime al fiume Elsa e al fosso delle Avane volti a indagare e valorizzare le peculiarità geologiche rinvenute.			Studi idrologici e idraulici, Studi geologici e sismici	D
O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole					
O.A 2	A.2.1. Estensione del censimento degli immobili presenti sull'intero territorio rurale in conformità a quanto disposto dalla L.R. 65/2014 ed in relazione ai contenuti delle schede degli edifici di valore già cogenti del R.U..	Art. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62		QC01, QC02, PR03	D
	A.2.2. Attualizzazione delle Regole per l'intervento sulle testimonianze storico-culturali in area agricola in relazione ai valori attribuiti in allineamento ai disposti del P.I.T.	Art. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 66-88		QC01, QC02, PR03	F
	A.2.3. Regolamentazione della qualità degli interventi di recupero edilizio in territorio aperto, disciplinando il recupero di manufatti privi di qualità architettonica e vietando opere di tipo urbano (dalle recinzioni degli spazi esterni al frazionamento eccessivo)	Art. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 66-88		QC01, QC02, PR03	F
	A.2.4. Limitazione della nuova edificazione in territorio aperto.	Art. 75, 83, 110, 128, 131, 132		PR03	F
	A.2.5. Gestione delle aree produttive denominate come D5 dal R.U. e identificate come territorio urbanizzato dal P.O. in relazione al contesto rurale in cui si collocano e pertanto alle destinazioni d'uso	Art.37, 38, 40, 42, 43		PR04	F

	ammissibili complementari alle funzioni agricole				
	A.2.6. Ridimensionamento delle previsioni di nuovi insediamenti turistico-ricettivi nelle U.T.O.E. 24 e 26, a Piangrande (100 posti letto) e Fiano (40) con interventi maggiormente consoni alle esigenze di tutela della struttura insediativa e mitigazione degli impatti paesaggistici, oltre ai trascinamenti di P.R.G., previsti dal P.S. per gli insediamenti di Marcialla e della Tabaccaia dell'Avanella.	Art. 91, 92	T12, R16	PR04, PR05	F
O.A3. Incrementare l'identità urbana delle frazioni					
	A.3.1. Regole che tutelino gli elementi di rilevanza urbanistica - architettonica e favoriscano interventi unitari e coerenti in area urbana in relazione ai valori attribuiti attraverso il censimento del patrimonio edilizio esistente.	Art. 51, 52, 53, 55		QC05, VI03	F
O.A 3	A.3.2. Miglioramento dei servizi nelle frazioni: rafforzamento delle funzioni e dei servizi pubblici per Fiano, costituzione di un luogo di aggregazione, di una centralità per la micro-comunità formatasi a Sciano attraverso la riorganizzazione delle aree adibite alla sosta e allo spostamento pedonale in relazione alla viabilità di attraversamento della frazione.	Art. 92	T09, T10	PR04, PR05	F
O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato					
O.A 4	A.4.1. Individuazione dei residui di Piano Strutturale al fine di rivedere le previsioni di completamento e saturazione degli ambiti urbani in relazione anche all'attivazione della perequazione applicata ai temi della rigenerazione urbana, evitando	Art. 90	Cn°, Cn°_att,	PR04, PR05	D

	processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429.				
O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.					
O.A 5	A.5.1. Prescrizioni per la tutela delle visuali panoramiche.	Art. 15, 28, 29, 32, 33, 42, 59, 63, 70, 120, 121			D
<b>B. Garantire l'accessibilità universale</b>					
O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale					
O.B 1	B.1.1. Potenziamento della rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la viabilità minore e i sentieri esistenti.	Art. 98, 68, 69, 109, 121		PR03, PR04	D
	B.1.2. Valorizzazione dei percorsi pedonali nelle campagne intorno a Certaldo Alto e al suggestivo Poggio del Boccaccio.	Art.18, 97, 98, 68		PR03, PR04	D
	B.1.3. Riqualificazione della Costa Vecchia che dovrà tornare ad essere sicura e percorribile.	Art. 96, 97			D
	B.1.4. Riqualificazione della Costa Alberti previa individuazione di ambiti a parcheggio per i residenti.	Art. 92	T03	PR04, PR05	D
O.B2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva					
O.B 2	B.2.1. Regolamentazione che privilegi l'ampliamento delle strutture esistenti e l'aumento della dotazione di servizi	Art. 19, 20, 37, 38, 42, 44, 64, 91	R02	PR04, PR05	F
O.B3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche					
O.B 3	B.3.1. Conferma dell'offerta di edilizia residenziale diffusa sociale, utilizzando i meccanismi in essere della perequazione e della compensazione, obbligatorie per completamenti urbani e ristrutturazioni, che individuano diverse modalità e tipi (cessione di	Art. 93, 94, 95	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att	PR04, PR05	F

	lotti edificabili, realizzazione di alloggi ad affitto concordato).				
	B.3.2. Incremento delle attrezzature collettive e generali: rafforzamento dell'offerta dell'attuale Casa di riposo, valorizzazione delle aree e degli edifici dismessi con finalità pubbliche, ampliamento delle aree cimiteriali esistenti.	Art. 16, 91, 92	R11, T03, T05, T07	PR04, PR05	D
	B.3.3. Miglioramento dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile - P.U.M.S. al fine di revisionare le previsioni di viabilità e parcheggio del territorio comunale.	Art. 14		PR08a, PR08b	D
	B.3.4. Realizzazione delle prime grandi opere di riqualificazione atte al rafforzamento della centralità della città bassa con il recupero prioritario di Piazza Boccaccio, Borgo Garibaldi (previa realizzazione di interventi di riqualificazione formale volti anche ad incrementare aumento dell'illuminazione pubblica) e Via Due Giugno, in coerenza al redigendo P.U.M.S.	Art. 92	T03	PR04, PR05	D
O.B4. Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età					
O.B 4	B.4.1. Revisione dell'ambito sportivo di Via Don Minzoni al fine consentire la realizzazione di nuove attrezzature e la riorganizzazione di quelle esistenti.	Art. 14, 21, 91, 92 / Elaborato PR05		PR05	F

	B.4.2. Realizzazione di nuove attrezzature sportive ad integrazione ed in ampliamento di alcune aree esistenti anche attraverso la definizione di meccanismi di attuazione di interventi che permetteranno di ampliare l'offerta delle varie discipline sportive, anche attraverso il contributo di privati (in particolare per il centro sportivo prossima alla piscina comunale).	Art. 21, 91, 92 / Elaborato PR05	R01	PR05	F
	B.4.3. Miglioramento e valorizzazione dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: riqualificazione dell'accessibilità alla piscina e agli impianti sportivi di via Don Minzoni.	Art. 14, 21, 91, 92	R01	PR05, PR08a, PR08b	F
O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano					
O.B 5	B.5.1. Riqualificazione ambientale attraverso la 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; aree a verde connesse alle trasformazioni.	Art. 45, 46, 47, 48, 64, 68, 69, 70, 71, 90, 91, 92	Cn°, Rn°, Cn°_att, Rn°_att,	PR05	F
	B.5.2. Definizione di regole per la qualità degli spazi verdi urbani oggetto di nuova realizzazione o riqualificazione.	Art. 45, 46, 47, 48, 64, 90, 91, 92	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att	PR05	F



	<p>B.5.3. Infrastrutturazioni del Parco di Canonica con l'aggiunta di eventuali funzioni / attività. Appare di rilievo l'area del Parco di Canonica, individuata nel previgente R.U. con la sigla F2C, in cui insiste un agglomerato di edifici tra cui la Villa, la Limonaia e la Tinaia sui quali ricade un vincolo. L'area interessata da percorsi pedonali in terra battuta vede la presenza di alcune attività coerenti alle destinazioni d'uso precedentemente individuate dal R.U. (destinazione direzionale e di servizio e/o turistico-ricettivo in relazione agli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di piccoli volumi per destinazioni di servizio) tra cui un campo arcieri e un bar. Il P.O. prevede la conferma dell'infrastrutturazione del parco anche attraverso l'aggiunta di eventuali funzioni / attività coerenti con la natura dei luoghi e l'ubicazione a cerniera tra il limite del territorio urbanizzato ed il territorio rurale (centro ippico per le disabilità, fattoria didattica urbana, orti sociali condotti con tecniche colturali non tradizionali) e la valorizzazione delle strutture esistenti (punto ristoro e area degli arcieri).</p>	<p>Art. 19, 91</p>	<p>R02</p>	<p>PR03, PR04, PR05</p>	<p>F</p>
<p>O.B6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano</p>					
<p>O.B 6</p>	<p>B.6.1. Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale in coerenza con il redigendo P.U.M.S.. In particolare saranno privilegiati gli interventi in relazione delle aree cimiteriali</p>	<p>Art. 92, 96, 97, 98, 99 / Elaborato PR05</p>	<p>T05, T07</p>	<p>PR03, PR04, PR05</p>	<p>F</p>

	B.6.2. Aumento dei parcheggi scambiatori e dei nodi intermodali (realizzazione di un parcheggio nell'area dietro la stazione fra via Falcone e Borsellino, via Marco Polo e via Leonardo da Vinci e ampliamento del parcheggio della stazione creando due accessi più funzionali alla viabilità, realizzazione del parcheggio nell'area del Borro dell'Uccellina), anche attraverso la revisione delle previsioni inattuate.	Art. 17, 91, 92 / Elaborato PR05	T03	PR04, PR05	F
	B.6.3. Valorizzazione della piazza Boccaccio attraverso l'eliminazione del parcheggio pubblico da sostituire	Art. 92	T03	PR04, PR05	D
	B.6.4. Interventi sulla viabilità pedonale per la realizzazione di percorsi protetti per anziani e bambini in una logica di fruibilità completa della città.	Art. 90, 91, 92	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att	PR03, PR04, PR05	F
	B.6.5. Miglioramento delle piste ciclabili e completamento dei tratti dove sono assenti, per attraversare tutto il paese in sicurezza e con rapidità	Art. 90, 91, 92	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att	PR03, PR04, PR05	F
	B.6.6. Realizzazione di un percorso ciclo pedonale sicuro e accessibile, che parte da via Potente/via Baldini, attraversa viale Fabiani- con un camminamento di sottopasso- e prosegue sull'argine del fiume Agliena con accesso alla passerella, arrivando fino a piazza dei Macelli. Il percorso porterà nelle vicinanze di tutti i servizi del centro e delle scuole.			PR03, PR04	F
<b>C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo</b>					
	O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa				
O.C 1	C.1.1. Regole insediative e tipologiche per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici	Art. 25-41, 50-62, 90-92	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att,	QC01, QC02, QC03, QC04,	F

			Rn°_att, Tn°_att	PR03, PR04, PR05, VI03,	
	C.1.2. Regole per qualificare gli spazi liberi, pubblici e privati	Art. 25-41, 50-62, 64, 65			F
O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano					
O.C 2	C.2.1. Miglioramento della sosta per i camper: aumento delle attrezzature in Piazza dei Macelli, prevedendo inoltre la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate prossime al centro urbano.	Art. 91, 92	T03, T05, R10, R11, R12	PR04, PR05	D
O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate					
O.C 3	C.3.1. Ricognizione delle aree di degrado ai sensi degli artt. 122-125 della L.R. 65/2014 e definizione metodi e criteri.	Art. 106		RE01, PR01b	F
	C.3.2. Revisione o consolidamento dei meccanismi di recupero dei contenitori dimessi dentro o ai margini della città, che permettono il riutilizzo della superficie esistente entro il lotto o la delocalizzazione con meccanismi di “decollo” delle edificabilità residue (la superficie non ricostruibile nel lotto) - in aree suscettibili di ricevere edificazione (“atterraggio”), in relazione alle forme di perequazione da definire con particolare attenzione alla definizione di quote da dedicare alla edilizia residenziale sociale.	Art. 90-95	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att	PR04, PR05	F
	C.3.3. Riarticolare la gamma delle destinazioni d’uso ammissibili valutando anche la possibilità di trasformare ex complessi produttivi ormai dismessi in medie strutture di vendita.	Art. 91	R04	PR04, PR05	F
O.C4. Mantenere e incrementare l’attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti					

O.C 4	C.4.1. Previsione di nuova edificazione diversificata, dalla saturazione del lotto singolo al grande intervento di nuova edificazione, dal completamento alla ristrutturazione urbanistica.	Art. 90, 91, 92	Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att	PR04, PR05	F
	C.4.2. Riqualificazione 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 al nuovo assetto viario.	Art. 4, 9, 10, 11, 27-32, 36, 37, 39		PR04	F
	C.4.3. Pianificazione degli ambiti da destinare alle attività commerciali di media distribuzione e il rapporto con il centro commerciale naturale.	Art. 91	R04	PR04, PR05	D
	C.4.4. Riqualificazione delle attività direzionali.	Art. 4, 9, 11, 39	R16, R13, T03	PR04, PR05	D
	C.4.5. Consolidamento degli ambiti a destinazione produttiva e la ricerca di prassi urbanistiche che consentano un'agevole attuazione delle previsioni in località Montebello e Bassetto/Avanella.	Art. 4, 9, 11, 39, 41, 44, 90, 92			F

---

## PARTE SECONDA – COERENZA CON GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 4 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE (P.I.T) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 4.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il presente paragrafo si articola in ordine ai contenuti di cui all'art. 3 della Disciplina di Piano attraverso il confronto con i temi dei documenti di Piano di cui agli specifici commi, 2 e 3.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T.) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'articolo 5 della L.R. 65/2014, il P.I.T. persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività.

Il P.I.T. assume le seguenti strategie di sviluppo sostenibile del territorio (rif. Titolo 3 della Disciplina del Piano):

- **STR1 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana:** per integrare e qualificare i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali il P.I.T. sostiene il potenziamento delle capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale. Inoltre promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Tali interventi devono risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà.
- **STR2 - L'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca:** ai fini della migliore qualità e attrattività del sistema economico toscano e dunque della sua competitività e della capacità della società toscana di stimolare per i suoi giovani nuove opportunità di crescita e di interazione culturale e formativa, la Regione promuove l'offerta della migliore e più congrua accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che a toscani e italiani fuori sede, che vogliono compiere un'esperienza educativa, didattica o di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e nella pluralità della offerta regionale di specializzazione scientifica e professionale.

- **STR3 - La mobilità intra e interregionale:** persegue la realizzazione degli obiettivi del piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla legge regionale 4 novembre 2011 n. 56, e delle linee strategiche contemplate nel «Quadro strategico regionale» e concernenti, in particolare, il sistema ferroviario toscano, il sistema portuale toscano, la sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera, insulare e marina, secondo le previsioni del Masterplan dei porti, la modernizzazione e lo sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale, l'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo Masterplan. Le relazioni, le reti ed i flussi tra i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali costituiscono fattori di interesse unitario regionale. La Regione ne promuove la realizzazione e lo sviluppo privilegiando gli interventi orientati all'innovazione e all'efficienza delle funzioni ed incentivando sistemi e mezzi di mobilità che riducano l'inquinamento atmosferico e acustico.
- **STR4 - La presenza industriale in Toscana:** la presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscono strategie e regole volte alla riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale e alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle piattaforme produttive e degli impianti collocati in aree paesaggisticamente sensibili, ove possibile come "aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate". Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale sono osservate le seguenti prescrizioni:
  - a. la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
  - b. sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
  - c. sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
  - d. in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
  - e. devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con

specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

- **STR5 - La pianificazione territoriale in materia di commercio:** rispetto alle attività commerciali e alla loro collocazione territoriale, come definite all'articolo 1, comma 2 della legge regionale 10 febbraio 2005, n. 28, così come modificata dalla legge regionale 28 settembre 2012 n.52, gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline coerenti con i seguenti criteri:
  - a. l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;
  - b. la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;
  - c. la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, anche definendo specificazioni funzionali nella destinazione d'uso degli immobili mediante la disciplina di cui all'articolo 98 della L.R. 65/2014;
  - d. il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;
  - e. lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole.
- Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste:
  - a. l'incentivazione della percorribilità pedonale;
  - b. la limitazione della circolazione veicolare;
  - c. una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.
- **STR6 - Pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita:** le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di province e comuni relative alle grandi strutture di vendita e alle aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, sono soggette a valutazione di sostenibilità a livello di ambito

sovracomunale, individuato ai sensi dell'allegato B alla legge regionale 65/2014, sulla base dei seguenti criteri:

- a. in caso di nuova edificazione, l'assenza di alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti esistenti;
  - b. la funzionalità delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi; numero di innesti e di accessi diretti; numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali); l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
  - c. il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;
  - d. l'ammontare dei costi per le amministrazioni pubbliche interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela del patrimonio territoriale;
  - e. l'impatto visuale in rapporto ai valori paesaggistici del contesto urbano o rurale in cui la struttura si colloca;
  - f. la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico, con particolare riguardo alla conservazione dei varchi non edificati che permettono la continuità dei sistemi ecologici;
  - g. la tutela del valore paesaggistico dei siti UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;
  - h. la permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;
  - i. la permanenza dei caratteri specifici e delle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.
- **STR7 - Le infrastrutture di interesse unitario regionale:** sono considerati risorse di interesse unitario regionale i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti alla realizzazione e alla operatività di viabilità regionale, di porti, aeroporti e di impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti, di impianti di produzione o distribuzione di energia, di reti telematiche, le opere necessarie alla mitigazione del rischio e alla tutela delle acque, nonché i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti la gestione della risorsa idrica nel suo complesso.

L'art. 88 della L.R.T. 65/2014 cita che il piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica. Inoltre, il P.I.T. ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 59 della stessa legge.

Il piano è composto, oltre che da una parte strategica, da una parte statutaria in cui vengono disciplinati il patrimonio territoriale regionale e le invarianti strutturali di cui all'art. 5 della L.R.T. 65/2014.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.



Il P.I.T. della Regione Toscana individua quattro tipi di invarianti (rif. Titolo 2, Capo 2 della Disciplina di Piano).

- **I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.** Costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo (Art. 7, Disciplina di Piano);

- **II. I caratteri ecosistemici dei paesaggi.** Costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici (Art. 8, Disciplina di Piano);

- **III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.** Costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni. (Art. 9, Disciplina di Piano);

- **IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.** Pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio. (Art. 11, Disciplina di Piano).

La descrizione delle quattro strutture territoriali sono riportate nel capitolo 4 in relazione all'analisi delle caratteristiche ambientali del territorio, al fine di desumere valori e criticità da valutare in relazione alle ricadute degli obiettivi e delle azioni del P.O.. Per ogni struttura sono riportati: descrizione strutturale, dinamiche di trasformazione, valori e criticità. Sono infine individuati gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso con gli obiettivi di qualità e relative direttive coerenti con il territorio comunale di Certaldo.

#### 4.2 IL PIANO PAESAGGISTICO

Ai fini della valutazione di coerenza tra gli obiettivi e le azioni del P.O. ed i contenuti della Scheda di Ambito si riporta, a seguire, una sintesi di quest'ultima. Il P.O. non ha innovato gli studi sugli aspetti agroforestali ed ecologici pertanto per tali dimensioni si farà riferimento alle conoscenze derivanti dal P.S., dal P.T.C.P.

di Firenze e dal P.I.T., ma non sarà possibile condurre una lettura coerente con il metodo ed il lessico introdotto dal P.I.T./P.P.R in quanto trattasi di atti di governo del territorio antecedenti alla data di approvazione di quest'ultimo.

Il Piano di indirizzo territoriale regionale (P.I.T.) quale integrazione del piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico inserisce il comune di Certaldo nell'ambito di paesaggio n. 09. Val d'Elsa, insieme ai comuni di Barberino Val d'Elsa (FI), Casole d'Elsa (SI), Castelfiorentino (FI), Colle Val d'Elsa (SI), Gambassi Terme (FI), Montaione (FI), Montespertoli (FI), Poggibonsi (SI) e San Gimignano (SI).

Gli Indirizzi per le politiche prevedono di:

1. riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale).
2. tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.
3. tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Di seguito si riportano le direttive correlate e gli indirizzi (orientamenti) per gli strumenti di pianificazione territoriale che ne derivano, in attinenza al contesto territoriale di Certaldo.

## OBIETTIVO 1

RIEQUILIBRARE IL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE POLARIZZATO NEL FONDOVALLE E PERSEGUIRE L'INTEGRAZIONE FUNZIONALE E PAESAGGISTICA TRA IL SISTEMA DI VALLE (A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE, PRODUTTIVO E COMMERCIALE) E IL SISTEMA COLLINARE (A VOCAZIONE AGRICOLO, TURISTICO E CULTURALE)

### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi in edificati

Orientamenti:

- promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (A.P.E.A.);
- evitare i processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, lungo la SR 68 (Via Volterrana), tra Colle Val d’Elsa e Campiglia, lungo la SP 1 e lungo la SP 27;
- garantire che i nuovi interventi infrastrutturali lungo il raccordo autostradale Firenze-Siena nel tratto Poggibonsi- Colle Val d’Elsa e lungo la SR 429 non accentuino l’effetto barriera, anche al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l’area classificata come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare” (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità

Orientamenti:

- favorire la continuità delle aree agricole e naturali perfluviali;
- favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.

1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.

## OBIETTIVO 2

TUTELARE E SALVAGUARDARE GLI ELEMENTI DI CARATTERE NATURALISTICO DI PREGIO PAESAGGISTICO, COSTITUITI DALLE PECULIARI FORME EROSIVE E DALLE SIGNIFICATIVE EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE E NATURALISTICHE.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell’alta val d’Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

Orientamenti:

- prevedere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione;
- mantenere i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi.

2.2 - salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea (di cui alla carta dei Sistemi Morfogenetici), con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde.

Orientamenti:

- gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate;
- tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità;
- migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive.

2.3 - salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;

2.4 - tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvecchio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvecchio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua;

2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvecchio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano;

2.6 - omissis

### OBIETTIVO 3

TUTELARE, RIQUALIFICARE E VALORIZZARE I CARATTERI IDENTITARI DEL PAESAGGIO COLLINARE, COSTITUITO DA EMERGENZE STORICHE E URBANISTICO-ARCHITETTONICHE, DALLA STRUTTURA INSEDIATIVA DI LUNGA DURATA IMPRONTATA SULLA REGOLA MORFOLOGICA DI CRINALE E SUL SISTEMA DELLA FATTORIA APPODERATA, STRETTAMENTE LEGATA AL PAESAGGIO AGRARIO, E DALLE AREE A PASCOLO.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio

Orientamenti:

- tutelare le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura

Orientamenti:

- tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme.

3.3 - [omissis]

3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno;

3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione culturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 16, 18, 20);
- garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali (morfotipi 16, 18, 20) e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari deformati;
- mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici;
- favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (di cui alla carta dei Morfotipi Rurali: morfotipo 6).

3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.7 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere;

3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

#### 4.3 ANALISI DI COERENZA ESTERNA

Al fine di evidenziare la relazione tra gli obiettivi posti dal P.O. e le relative azioni previste dal medesimo, a seguire, si riporta la tabella di coerenza con gli obiettivi strategici del P.I.T.. Pertanto in ordine alla metodologia di valutazione esplicitata al paragrafo 1.1 del presente documento si riporta la matrice di coerenza esterna del P.O..

OBIETTIVI PIANO OPERATIVO		OBIETTIVI STRATEGICI DEL P.I.T.						
		STR1	STR2	STR3	STR4	STR5	STR6	STR7
A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa	N	N	N	N	N	N	N
	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole	D	N	D	D	N	N	N
	O.A3. Incrementare l'identità urbana delle frazioni	D	N	D	N	N	N	N
	O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato	F	N	N	D	D	N	N

	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.	N	N	N	N	N	N	N
B. Garantire l'accessibilità universale	O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale	N	N	D	N	N	N	N
	O.B2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva	N	N	N	N	D	N	N
	O.B3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche	F	N	N	N	N	N	N
	O.B4. Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età	D	N	N	N	D	N	N
	O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano	F	N	N	N	F	N	N
	O.B6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano	D	N	F	D	F	N	N
C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo	O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa	D	N	N	N	D	N	N
	O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano	N	N	N	N	D	N	N
	O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate	D	N	N	D	F	N	N
	O.C4. Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in	D	N	N	F	F	N	N

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

	ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti	■	■	■	■	■	■	■
--	---	---	---	---	---	---	---	---

Al fine di evidenziare la relazione tra gli obiettivi posti dal P.O. e le relative azioni previste dal medesimo, a seguire, si riporta la tabella di coerenza con gli obiettivi della Scheda d'Ambito del P.I.T./P.P.R.. Pertanto in ordine alla metodologia di valutazione esplicitata al paragrafo 1.1 del presente documento si riporta la matrice di coerenza esterna del P.O..



Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

		OBIETTIVI SCHEDA D'AMBITO																	
		OBIETTIVO 1				OBIETTIVO 2					OBIETTIVO 3								
OBIETTIVI OPERATIVI	PIANO	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3.1	3.2	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	
A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa	F	N	F	N	F	F	F	F	F	N	N	N	D	D	D	D	N	
	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole	D	D	N	N	N	N	N	N	N	F	F	F	N	D	D	D	F	
	O.A3. Incrementare l'identità urbana delle frazioni	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D	N	N	N	N	N	N	N	D
	O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.	N	D	N	F	N	N	N	N	N	F	F	D	N	N	N	N	N
B. Garantire l'accessibilità universale	O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale	N	N	D	F	N	N	N	N	N	N	D	D	N	N	N	N	F
	O.B2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	F
	O.B3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE

	O.B4. Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D
	O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano	N	F	N	N	N	N	N	N	N	D	N	N	N	D	D	D	D
	O.B6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D
	C. Concepire l'intero centro urbano	O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa	N	D	N	N	N	N	N	N	N	F	N	N	N	N	N	N
O.C2. Migliorare i		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
**RE01 - RELAZIONE**

servizi per il turismo in ambito urbano																		
O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate	D	D	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N	N	N	N	N	N	N
O.C4. Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D

pluralità delle funzioni in esso presenti													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**4.4 DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALL'ART. 136 D.LGS. 22 FEBBRAIO 2004, N. 42 DI CUI ALLE SCHEDE DELLA SEZIONE 4 DEL P.I.T./P.P.R.**

**4.4.1 D.M. 30/1958 - Le zone site nel territorio del comune di Certaldo**

D.M. 18/01/1958 G.U. 30 del 1958

**Denominazione:** Le zone site nel territorio del comune di Certaldo

**Motivazione:** [...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono con la caratteristica posizione del paese, posto su una delle alture che formano la Val d'Elsa, con le sue antiche mura, con i suoi edifici patinati dal tempo formanti un cromatico contrasto con la vegetazione di olivi e di cipressi, un quadro naturale di non comune bellezza ed avente altresì valore estetico e tradizionale, godibile da vari punti di vista accessibili al pubblico.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura idrogeomorfologica**: Permanenza dei valori geomorfologici. Lungo i versanti del colle sono presenti aree in frana (quiescenti e attive), con pericolosità geomorfologica da media ad elevata, lungo il versante orientale del colle di Certaldo Alto.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura eco sistemica/ambientale**: Parziale permanenza del valore con elementi di criticità legati alla scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi; alla perdita di siepi, alberature e aree marginali incolte. Aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo di edificato residenziale ed area di parcheggio.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura antropica**: Il borgo medioevale di Certaldo Alto ha mantenuto un alto valore architettonico, con la sua cinta muraria e gli edifici costituiti prevalentemente in paramenti murari in mattoni faccia vista. La realizzazione di garage interrati a nord del borgo e visibili dalle strade limitrofe alterano la percezione dell'insediamento storico.

Perdita dei coltivi lungo tutto il versante settentrionale dell'altopiano su cui sorge il borgo storico. Consistente rinaturalizzazione dell'area alla base di Poggio Boccaccio.

Valutazione della permanenza dei valori della **Elementi della percezione**: Le visuali di maggior pregio paesaggistico sono quelle dal borgo verso il paesaggio agrario a nord e verso il Poggio del Boccaccio e dalle strade poste a nord verso il borgo. Risultano visibili dalle strade limitrofe il lato N/O dell'insediamento i garage interrati sottostanti la piazza del borgo.

VINCOLO n° 30 del 1958		OBIETTIVI PIANO OPERATIVO	
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	a - obiettivi con valore di indirizzo	1.a.1. Tutelare i corsi d'acqua naturali, con particolare attenzione alla vegetazione riparia.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		1.a.2. Conservare i caratteri morfologici del rilievo delle colline dei bacini neogenici favorendo interventi di	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa

		conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	a - obiettivi con valore di indirizzo	2.a.1. Tutela del caratteristico mosaico di agroecosistemi ed aree boscate alle pendici del poggio di Certaldo e dell'adiacente poggio del Boccaccio.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche. O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	a - obiettivi con valore di indirizzo	3.a.1. Tutelare il centro storico murato di Certaldo Alto nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche. O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa
		3.a.2. Tutelare l'edificato di impianto storico ex moenia posto lungo l'antica viabilità.	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche. O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa

		<p>3.a.3. Tutelare e recuperare le aree agricole a verde e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p>	<p>O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>
		<p>3.a.4. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto.</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale</p>
<p>4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere; - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>a - obiettivi con valore di indirizzo</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche di eccezionale valore iconografico che si aprono da e verso il centro storico murato di Certaldo Alto.</p>	<p>O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>
		<p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del Poggio del Boccaccio e del borgo storico murato di Certaldo Alto, delle sue emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano sia il Poggio del Boccaccio che l'insediamento.</p>	<p>O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>

**4.4.2 D.M. 122/1970° - Zona di Semifonte sita nel territorio dei comuni di Certaldo e Barberino Val d'Elsa**

D.M. 26/03/1970 G.U. 122 del 1970°

**Denominazione:** Zona di Semifonte sita nel territorio dei comuni di Certaldo e Barberino Val d'Elsa

**Motivazione:** [...] la zona predetta oltre ad un interesse storico archeologico ne ha anche uno non indifferente paesistico per la orografia e la visuale che dalle strade che la percorrono si godono verso la valle dell'Elsa, i dirupi argillosi tipici della zona che dividono il paesaggio in terrazze successive, spesso coronate da file di cipressi e le zone boschive intersecanti le aree coltivate a vigneti ed oliveti ne giustificano ampiamente la tutela.



Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura idrogeomorfologica**: I rischi principali sono legati alla presenza di aree interessate da frane quiescenti, suscettibili alla franosità.

Presenza di un notevole fronte di frana (di tipo combinato, per distacco e per scivolamento) che interessa il bordo scarpato posto a SO della collina di Semifonte, che sta trascinando il bosco presente sul margine della scarpata e sommergendo invece quello presente ai piedi della stessa.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura eco sistemica/ambientale**: *Permanenza del valore con elementi di criticità legati a:*

- abbandono e successiva chiusura di aree agricole, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore naturalistico;
- scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità;
- rischio di incendi;
- processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura antropica**: I resti archeologici non sono visibili; si parla di resti archeologici in quanto sono stati ritrovati dei reperti etruschi e romani all'interno di Petrognano; mentre numerose ricerche ed indagini vengono fatte per individuare i resti dell'antico borgo medievale di Semifonte.

Consistente perdita di coltivi per abbandono e conseguente espansione delle macchie boscate; significativa sostituzione dei coltivi di impronta tradizionale (prevalentemente seminativi arborati e oliveti) in impianti viticoli specializzati; forte e diffusa semplificazione della maglia agraria soprattutto in corrispondenza di podere Monticelli e in località Santa Caterina.

Valutazione della permanenza dei valori della **Elementi della percezione**: *Permanenza dei valori.*

VINCOLO n° 122 del 1970a		OBIETTIVI PIANO OPERATIVO	
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale		1.a.1. Conservare i caratteri morfologici delle colline dei bacini neogenici favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		1.a.2. Tutelare i corsi d'acqua naturali, con particolare attenzione alla vegetazione riparia del reticolo idraulico minore.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa

		1.a.3. Salvaguardare le sorgenti quali importanti risorse strategiche alternative alle opere di captazione nei terreni alluvionali di pianura, alleggerendo la pressione sulle falde presenti in esse.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
2 - Struttura ecologica/ambientale - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)		2.a.1. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	-
		2.a.2. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	
		2.a.3. Conservare gli agroecosistemi tradizionali, con presenza di elementi naturali e seminaturali.	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
3 - Struttura antropica - Insedimenti storici - Insedimenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, - impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario		3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Petrognano nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente e i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio di elevato valore storico/testimoniale (costituito dalla Cappella di San Michele Arcangelo, dalla chiesa di San Pietro, la villa-fattoria Venerosi-Pesciolini e le case-torri), mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.

		percezione visiva e la valenza identitaria.	
		3.a.2. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		3.a.3. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da seminativi arborati e oliveti, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale/percettivo con l'insediamento storico di Petrognano e quelle di tipo percettivo con la Cappella di San Michele Arcangelo.	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
		3.a.4. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale.	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
		3.a.5. Mantenere e recuperare le aree residue terrazzate.	
		3.a.6. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole

		insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento agli elementi di valore paesaggistico di corredo alla viabilità che tendono a qualificare l'identità e la riconoscibilità dei percorsi.	O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere; - Strade di valore paesaggistico		4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità della piana sommitale del colle di Semifonte, nonché delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, tra cui la cappella di San Michele Arcangelo.	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
		4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la collina di Semifonte, il nucleo storico di Petrognano e dalle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico.	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.

#### 4.4.3 **D.M. 197/1971 - Zona delle colline sita a Nord-Est del territorio del comune di Certaldo Alto**

D.M. 13/07/1971 G.U. 197 del 1971

**Denominazione:** Zona delle colline sita a Nord-Est del territorio del comune di Certaldo Alto.

**Motivazione:** [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché è caratterizzata da piccole alture arginose, che si saldano alle pendici del sistema orografico del Chianti, da valli e declivi coltivati principalmente ad olivo e vite, ampi spazi liberi con colture di cereali che imprimono alla località nella stagione estiva una caratteristica asprezza, costituendo il tutto un quadro naturale di grande suggestività godibile da chi provenga da Firenze percorrendo o la antica Cassia o la via Volterranea; tale porzione del territorio certaldese appare dal fondo valle dell'Agliena ove i pioppi segnano il percorso del torrente, chiuso nello sfondo dalla collina dell'antico borgo caro al Boccaccio con le sue mura rossigne e smozzicate dal tempo, incorniciate di cipressi e querce; ben si può qui parlare di opera umana e opera della natura perché se quest'ultima è certo dominante non meno importante e caratteristica è la prima.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura idrogeomorfologica**: Permanenza del valore geomorfologico nella maggior parte dell'area ad esclusione delle aree urbanizzate. Le principali criticità

sono da imputarsi alla presenza di aree interessate da frane quiescenti, suscettibili alla franosità, a cui corrispondono aree a pericolosità geomorfologica da media ad elevata nelle carte del PAI. Aree a pericolosità idraulica da media ad elevata si rilevano in alcune aree lungo i corsi d'acqua.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura eco sistemica/ambientale**: *Parziale permanenza del valore con elementi di criticità legati a:*

- intensificazione delle attività agricole (vigneti specializzati) con riduzione della eterogeneità ambientale e perdita di valore naturalistico e paesaggistico;
- scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi;
- alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inidonea gestione delle sponde e per lo sviluppo di attività agricole su aree di pertinenza del fiume;
- perdita di siepi, alberature e aree marginali incolte;
- aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo di edificato residenziale e produttivo.

Si trovano tratti di filari di cipressi lungo la viabilità settentrionale di accesso al borgo.

Valutazione della permanenza dei valori della **Struttura antropica**: L'insediamento medioevale ha mantenuto un alto valore architettonico, con la sua cinta muraria e gli edifici costituiti prevalentemente in paramenti murari in mattoni faccia vista. La realizzazione di garage interrati a nord del borgo e visibili dalle strade limitrofe alterano la percezione dell'insediamento storico.

Presenza di espansioni residenziali, oltre ad ambiti di completamento e di ristrutturazione urbana di previsione, nella parte ovest del vincolo adiacente al Poggio del Boccaccio. Espansioni residenziali sono presenti anche nelle aree agricole a sud del Torrente Agliena; quest'area è interessata da attrezzature di interesse collettivo, alcuni edifici di carattere produttivo nonché da ulteriori processi di urbanizzazione.

Consistente semplificazione della maglia agraria, con trasformazione geometrica e sostituzione colturale degli appezzamenti ortogonali alla riva sinistra del Torrente Agliena. Perdita di coltivi per l'espansione di Certaldo in località Palazzina e Sallustio; perdita pressoché totale del tipico assetto dei seminativi arborati che caratterizzavano il paesaggio storico dell'area; parziale perdita di coltivi sulle pendici dell'altopiano su cui è collocato il borgo storico di Certaldo Alto. La lavorazione dei vigneti è prevalentemente a rittochino.

Valutazione della permanenza dei valori della **Elementi della percezione**: *Permanenza dei valori.*

VINCOLO n° 197 del 1971		OBIETTIVI PIANO OPERATIVO	
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale		1.a.1. Conservare i caratteri morfologici del rilievo delle colline dei bacini neogenici favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		1.a.2. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa

		dal torrente Agliena e dai corsi d'acqua minori.	
2 - Struttura ecologica/ambientale - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)		2.a.1. Tutelare il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		2.a.2. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		2.a.3. Tutelare il caratteristico mosaico di agroecosistemi ed aree boscate alle pendici del poggio di Certaldo e dell'adiacente poggio del Boccaccio.	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
		2.a.4. Conservare gli agroecosistemi tradizionali relittuali.	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole
		2.a.5. Limitare i livelli di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo.	O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario		3.a.1. Tutelare il centro storico murato di Certaldo Alto nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.

	<p>architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	
<p>3.a.2. Assicurare la permanenza nel centro storico murato di Certaldo Alto dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.</p>	<p>O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano  O.C4. Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti</p>	
<p>3.a.3. Tutelare l'edificato di impianto storico ex moenia posto lungo l'antica viabilità.</p>	<p>O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>	
<p>3.a.4. Garantire che degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma della città storica e del tessuto di impianto storico e i valori da essa espressi, gli elementi strutturanti del paesaggio contermini e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole  O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>	
<p>3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento agli elementi di valore</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole</p>	

	<p>paesaggistico di corredo alla viabilità che tendono a qualificare l'identità e la riconoscibilità dei percorsi e alla viabilità di accesso al centro storico di Certaldo Alto.</p>	
<p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da vigneti, oliveti e da ampie superfici a seminativo, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico murato di Certaldo Alto.</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole  O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>	
<p>3.a.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole</p>	
<p>3.a.8. Tutelare e recuperare, nell'intorno territoriale del centro storico murato di Certaldo Alto, le aree agricole a verde e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole  O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.  O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa</p>	
<p>3.a.9. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario.</p>	<p>O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole  O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</p>	



4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere; - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dal centro storico di Certaldo Alto verso le colline a N/E e da queste verso il centro storico	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
	4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del borgo di Certaldo Alto e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.

**4.5 DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALL'ART. 142 D.LGS. 22 FEBBRAIO 2004, N. 42 DI CUI ALL'ELABORATO 8B DEL P.I.T./P.P.R.**

**4.5.1 *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)***

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b) evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c) limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d) migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e) riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f) promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a) individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- b) riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- c) riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- d) individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
- e) tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f) garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g) tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h) tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;
- i) promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l) contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- m) favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- n) realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- o) - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

### 8.3. Prescrizioni

- a) Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b) Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c) Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d) Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- e) Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

- f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
  - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;
  - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h) Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

**4.5.2 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)**

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c) tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d) salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e) garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico-percettivi;
- f) recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g) contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;

- h) promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- i) valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

12.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a) Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
  - 1. le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
  - 2. le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
    - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
    - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
    - castagneti da frutto;
    - boschi di altofusto di castagno; - pinete costiere;
    - boschi planiziari e ripariali;
    - leccete e sugherete;
    - macchie e garighe costiere;
    - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;
  - 3. i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).
- b) Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:
  - 1. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
  - 2. promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;
  - 3. evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed estetico-percettivi;
  - 4. favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico- identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
  - 5. tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
  - 6. potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;

7. incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:
  - dei castagneti da frutto;
  - dei boschi di alto fusto di castagno;
  - delle pinete costiere;
  - delle sugherete;
  - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;
8. promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
9. perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

### 12.3. Prescrizioni

- a) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
  1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
  2. non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
  3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- b) Non sono ammessi:
  1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
  2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

4.5.3 **Analisi di coerenza**

<b>4.2 I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHÈ PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO, COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 2, COMMI 2 E 6, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 227. (ART.142. C.1, LETT. C, CODICE)</b>		<b>OBIETTIVI OPERATIVI</b>	<b>PIANO</b>
8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:	a) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;	8.1a	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
	b) evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;	8.1b	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
	c) limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;	8.1c	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
	d) migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;	8.1d	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale

	e) riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;	8.1e	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
	f) promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.	8.1f	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
<b>4.2 I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHÈ PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO, COME DEFINITI DALL'ARTICOLO 2, COMMI 2 E 6, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 MAGGIO 2001, N. 227. (ART.142. C.1, LETT. G, CODICE)</b>			<b>OBIETTIVI PIANO OPERATIVO</b>
12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:	a) migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;	12.1a	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa
	b) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;	12.1b	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.
	c) tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;	12.1c	O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano
	d) salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;	12.1d	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa



e) garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;	12.1e	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche. O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano
f) recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;	12.1f	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole
g) contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;	12.1g	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole
h) promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;	12.1h	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole
i) valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.	12.1i	–

## 5 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) quale strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio a livello provinciale è stato approvato dalla Provincia di Firenze nel 1998

ai sensi della L.R. 5/95 'Norme per il governo del territorio'. Tale atto di programmazione ha un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

A seguito della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio" è risultata necessaria la revisione del P.T.C.P. anche al fine di consentire un rinnovato dialogo tra la pianificazione provinciale e i nuovi strumenti urbanistici comunali. La revisione del P.T.C.P. non è stata motivata esclusivamente da necessità di adeguamento normativo; la Provincia di Firenze ha adeguato il proprio strumento di pianificazione ai mutamenti in corso verificando le dinamiche dello sviluppo ed orientando le scelte strategiche alla sostenibilità. Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del P.T.C.P., ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05. L'avviso relativo all'approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 11 del 13.03.2013. Lo strumento di pianificazione in oggetto ha acquistato efficacia dalla data di tale pubblicazione e non ha subito aggiornamenti ai sensi della L.R. n. 65 del 14/11/2014.

Secondo la Variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013, nell'ambito del territorio aperto (costituito dalle aree del territorio provinciale esterne agli insediamenti, secondo le relative delimitazioni, e comprende le aree agricole, quelle forestali, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi sia recenti che di rilevanza storica) devono essere tutelate e valorizzate le risorse più consone ai caratteri dell'ambiente, alle attività tradizionali ed a quelle nuove compatibili con tali caratteri, nonché il quadro paesistico d'insieme naturale ed antropico, oltre che i singoli fatti di pregio naturalistico, storico-culturale, considerati come risorsa culturale ed economica (art.7). Assume quindi carattere preminente la salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

Il P.T.C. individua alcuni "ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" (art. 10), ovvero ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta; essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà e le "aree fragili" (art. 11), ovvero le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.

Tali parti di territorio, costituiscono invariante strutturale, sono individuati nella Carta dello Statuto del territorio e sono descritti nelle Monografie dei sistemi territoriali e nell'Atlante delle invarianti strutturali del P.T.C..

In particolare, il versante in destra dell'Elsa, per le caratteristiche della struttura territoriale profonda che presenta una integrazione fra supporto morfologico, sistemi insediativi, organizzazioni e usi agrari e forestali, viene evidenziato come un paesaggio di "straordinaria bellezza". "Notevole anche il fatto che questo paesaggio non sia stato eroso da intrusioni recenti, se non marginalmente lungo la linea dello spartiacque fra Pesa e Elsa in adiacenza ai centri abitati".

Come evidenziato nell'estratto cartografico riportato di seguito, il P.T.C. definisce sul territorio comunale quattro aree significative. Di seguito sono riportati alcuni estratti dalla Monografia del Circondario

Empolese-Valdelsa di caratterizzazione degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette e delle aree fragili di interesse per il Comune di Certaldo.



#### AREA FRAGILE AF 13 BARBERINO VALDELSA – FIANO

L'ambito comprende territori con carattere omogeneo ricadenti nei due comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Valdelsa (sistema del Chianti fiorentino) e nel comune di Certaldo (sistema della Valdelsa). Tutto il territorio agricolo del Comune di Barberino Valdelsa e di Certaldo si inserisce nel sistema collinare fiorentino costituito da una vasta estensione di ripiani e colline che fin dall'antichità hanno ospitato insediamenti a carattere rurale favoriti dalla posizione soleggiata e ventilata e dalla natura dei terreni. Si tratta di un territorio decisamente umanizzato, costituito da stratificazioni che si sono determinate nei secoli: dai primi insediamenti etruschi e romani fino ai nostri giorni. Tutto è stato pensato e "progettato" fin nei minimi particolari: dai singoli episodi edilizi, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria, etc., formando un pezzo di quel patrimonio territoriale conosciuto da tutti come diretta emanazione della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina. La peculiarità di tale ambito sta nella qualità e numerosità degli insediamenti sparsi su tutto il territorio in modo pressoché uniforme, costituendo una campagna densamente urbanizzata con caratteristiche di centro storico diffuso. È questo il tipico paesaggio collinare toscano ricco di fattorie e case coloniche, di opifici, di pievi e castelli, di dimore signorili prestigiose, di borghi fortificati, di giardini, di colture varie arborate e non, di terrazzamenti.

Tipologia di fragilità:

Prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi.

Caratteri specifici:

Il versante orientale della Valdelsa è strutturato a partire da un crinale principale, che divide la Valle da quella della Pesa, su cui sono insediati i centri di Barberino V.Elsa, Tavarnelle V.Pesa, Marcialla, Fiano, Lucardo, Montespertoli, interessando quindi i due sistemi territoriali contigui del Chianti fiorentino e della Valdelsa.

Il sistema insediativo del crinale - nel passato assai più importante di quanto lo sia oggi - comprende ville, fattorie, complessi religiosi e si presenta ancora come un mirabile esempio di antropizzazione profonda e resistente del territorio. Da questo primo sistema, e in particolare da nodi costituiti dai centri abitati, partono sistemi insediativi secondari; questi sono orientati ortogonalmente al primo e posti su crinali minori che uniscono il sistema insediativo del crinale principale a quello del fondovalle.

Nel versante in destra dell'Elsa le caratteristiche della struttura territoriale profonda presentano una felice integrazione fra supporto morfologico, sistemi insediativi, organizzazioni e usi agrari e forestali; caratteristiche che, visivamente, si evidenziano in un paesaggio di straordinaria bellezza. Notevole anche il fatto che questo paesaggio non sia stato eroso da intrusioni recenti, se non marginalmente lungo la linea dello spartiacque fra Pesa e Elsa in adiacenza ai centri abitati. Per questi motivi il P.T.C.P. definisce nel versante il presente ambito che si estende dal crinale principale nel tratto compreso fra Barberino V.E. e Fiano e comprende una vasta parte delle pendici collinari fino al fondovalle.

L'area è caratterizzata, soprattutto nella parte alta, dal tipico andamento parallelo di crinali "insediati", di coltivi collinari e di vallecole e borri coperti da lembi di bosco. Il più importante e caratteristico di questi tipi paesistici è definito dal sistema insediativo sul crinale.

L'area è collegata con un'altra zona ugualmente tutelata, posta a sud del torrente Agliena, che comprende i nuclei di importanza storico-culturale di Petrognano e S. Vito, nonché numerosi complessi edilizi ed edifici sparsi di notevole valore.

Parametri di lettura di qualità paesaggistiche:

Integrità: il sistema insediativo del crinale comprende ville, fattorie, complessi religiosi e si presenta ancora come un mirabile esempio di antropizzazione profonda e resistente del territorio.

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

Vulnerabilità/fragilità: questo paesaggio non è stato eroso da intrusioni recenti, se non marginalmente lungo la linea di spartiacque fra Pesa e Elsa, in adiacenza ai centri abitati.

Stabilità: Il numeroso patrimonio edilizio dei centri storici minori e delle case sparse è arricchito dalla presenza di edifici di notevole valore monumentale architettonico e ambientale, è in buono stato di conservazione nonostante che in alcuni casi sia abbandonato e/o sottoutilizzato.

Obiettivi:

Sono essenzialmente obiettivi di tutela della risorsa naturale, antropico/agricola, ambientale e storica attraverso:

- AF13.1 - il mantenimento ed il recupero delle colture promiscue;
- AF13.2 - la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del territorio;
- AF13.3 - il mantenimento del contesto a prevalenza agricola;
- AF13.4 - il mantenimento della percorribilità del territorio.

Azioni:

- individuazione della struttura profonda del territorio, intendendo con questa l'armatura insediativa agricola di base formata dall'intreccio tra fattori geomorfologici, storici, sociali, economici. In particolare dovranno essere individuati i seguenti elementi: sistema insediativo storico (rete viaria, agglomerati urbani, case sparse, piccoli manufatti); uso del suolo agricolo; individuazione degli elementi tipici delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglioni, muri a sassi, vigneti, oliveti, frutteti, alberature ornamentali);
- sviluppo di un'attività agricola che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo in zona agricola;
- reintroduzione di colture tradizionali limitando l'ulteriore proliferare di monoculture e la banalizzazione paesaggistica;
- priorità per interventi edilizi di recupero rispetto ai nuovi interventi, anche finalizzati all'uso agricolo;
- mantenimento e ripristino dei piccoli manufatti presenti sul fondo aziendale: ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, ecc.; così come alberature ornamentali, isolate o in gruppo, filari o gruppi di cipressi, filari frangivento, piante isolate ecc.
- limitazione del consumo di suolo per interventi non compatibili con la destinazione agricola;
- manutenzione dei sentieri e delle strade campestri, con divieti di recinzione, se non necessari alla coltivazione del fondo;
- la progettazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento di quelle esistenti dovrà, compatibilmente con le esigenze tecnico-funzionali, modellare i nuovi tracciati anche in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporti e quanto altro possa significamente alterare i caratteri morfologici del paesaggio;
- dovrà essere assicurata una adeguata disciplina per l'installazione della cartellonistica pubblicitaria lungo la viabilità panoramica

#### AREA FRAGILE AF 14 CALANCHI DELLA VALDELSA EST

L'area ricade nei comuni di Certaldo e Castelfiorentino.

Tipologia di fragilità:

Prevalenza di valori naturalistici ed estetico - percettivi.

Caratteri specifici: il paesaggio ha una notevole rilevanza ed è caratterizzato dalla presenza di forme calanchive come quelle di Casale. L'assetto agrario è abbastanza variegato con alternanza di appezzamenti di grandi dimensioni e di campi più frazionati. Fra gli edifici di valore monumentale vi è il Castello di Oliveto.

Parametri di lettura di qualità paesaggistiche:

Integrità: il sistema insediativo del crinale, nel passato assai più importante di quanto lo sia oggi, comprende ville, fattorie, complessi religiosi e si presenta ancora come un mirabile esempio di antropizzazione profonda e resistente del territorio.

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

Vulnerabilità/fragilità: si rilevano molte situazioni di abbandono in prevalenza a causa della ridotta accessibilità del territorio dovuta allo stato di conservazione della viabilità minore.

**Obiettivi:**

- AF14.1 - mantenimento e recupero della promiscuità colturale;
- AF14.2 - salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del territorio;
- AF14.3 - mantenimento del contesto a prevalenza agricola;
- AF14.4 - mantenimento della percorribilità del territorio.

**Azioni:**

- monitoraggio costante della consistenza delle aree soggette ad erosione. In tali aree le politiche di tutela ambientale dovranno assicurare la manutenzione e ricostituzione dei sistemi di drenaggio e di protezione.
- particolare cura dovrà essere data alla reintegrazione e al mantenimento della copertura arborea per evitare ulteriori fenomeni di erosione;
- individuazione e tutela della struttura profonda del territorio, intendendo con questa l'armatura insediativa agricola di base formata dall'intreccio tra fattori geomorfologici, storici, sociali, economici. In particolare dovranno essere individuati e disciplinati i seguenti elementi: la morfologia del terreno, le macchie arboree sui poggi, il sistema idrico costituito dai canali di scolo delle acque meteoriche, il sistema dei pozzi e delle sorgenti, i laghetti collinari, la viabilità minore, che in alcuni casi deve essere completamente ripristinata, le recinzioni storiche, il sistema insediativo costituito da ville e fattorie, nuclei, case coloniche sparse, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia) che sottolineano la viabilità ed il sistema insediativo, i parchi ed i giardini storici delle ville e delle fattorie;
- sviluppo di un'attività agricola finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo in zona agricola;
- priorità per interventi edilizi di recupero rispetto ai nuovi interventi, anche finalizzati all'uso agricolo;
- mantenimento e ripristino dei piccoli manufatti presenti sul fondo aziendale: ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, ecc.; così come alberature ornamentali, isolate o in gruppo: filari o gruppi di cipressi, filari frangivento, piante isolate ecc.;
- limitazione del consumo di suolo per interventi non compatibili con la destinazione agricola;
- manutenzione dei sentieri e delle strade campestri, con divieti di recinzione, se non necessari alla coltivazione del fondo;
- la progettazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento di quelle esistenti dovrà, compatibilmente con le esigenze tecnico-funzionali, modellare i nuovi tracciati anche in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporti e quanto altro possa significamente alterare i caratteri morfologici del paesaggio.

AMBITO DI REPERIMENTO A20 CASALE

L'ambito di reperimento ricade interamente nel comune di Certaldo ed è un'emergenza geologico geomorfologica situata nei pressi della località Casale a nord-est del capoluogo comunale. L'area fa parte di un vasto affioramento di morfologie calanchiva fra le colline del comune di Certaldo e quello di Tavernelle Val di Pesa. Indicata fra le emergenze ambientali, tale area calanchiva è ritenuta di valore ambientale da sottoporre a tutela. In questa area sono ammessi solo interventi volti alla manutenzione del sistema idrologico superficiale e alla conservazione dell'habitat naturale e paesistico. Il fenomeno dei calanchi è da ricercarsi in un'alternanza tra le formazioni plioceniche argillose impermeabili, e quelle incoerenti sabbioso-limose e ghiaiose, che sono molto erodibili e preda dell'azione delle acque superficiali specie in aree fortemente disboscate o soggette ad intensa messa a coltura, causa notevole erosione superficiale concentrata, e frequenti fenomeni di soliflusso e dissesto. Tutto ciò da luogo ad una morfologia tipica a balze, con aspetto di tipo calanchivo che è qui notevolmente diffuso.

#### AMBITO DI REPERIMENTO A21 PARCO DI CANONICA

L'ambito di reperimento ricade interamente nel comune di Certaldo ed è situato sulle pendici collinari di Certaldo e si attesta a nord del centro storico. Tale area che sovrasta il settore centrale della struttura urbana lineare, costituisce un ambito di grande valore identitario storico e paesaggistico del territorio certaldese. L'area è in parte coperta da boschi e in parte da prati, ed è percorsa sia da sentieri pedonali che da una strada che si arrampica sul crinale, fiancheggiata da cipressi e dal notevole valore paesistico. Il parco è attrezzato con tavoli da pic-nic ed illuminazione, che lo rendono apprezzabile per un momento di sosta dal vicino centro urbano, in cui è possibile passeggiare ed ammirare il paesaggio delle colline coltivate e dei calanchi. Per tale ambito sono previsti interventi di valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche. Sono ammesse azioni di protezione e valorizzazione utili allo sviluppo del parco della Canonica, come anche il restauro e l'utilizzo a fini turistico-ricettivi, sociali e didattici del complesso della Canonica nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente di proprietà pubblica da parte degli organi comunali competenti.

#### AMBITO DI REPERIMENTO A09 FIUME ELSA

L'ambito ricade nel sistema territoriale della Valdelsa nei comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e nel sistema territoriale del Valdarno Empolese nel comune di Empoli. Ricade inoltre nel comune di Barberino Valdelsa del sistema territoriale del Chianti.

L'area interessa il corso del Fiume Elsa dal confine provinciale con la provincia di Siena fino al confine con il Comune di Empoli. L'Elsa, a regime torrentizio, in questa zona è caratterizzato da una fisiografia propriamente fluviale, con terreni prevalentemente pianeggianti di origine alluvionale. Il suo bacino imbrifero è costituito da un sistema prevalentemente collinare, con terreni di natura sabbiosa, limosa e argillosa. L'area è caratterizzata da attività prevalentemente agricole, che a tratti assume caratteri intensivi. Pur in presenza di un paesaggio scarsamente diversificato, l'area presenta ancora tracce relitte di usi agricoli storici. Anche la vegetazione di ripa, quando presente, risulta parte degradata dalla presenza di alloctone.

L'area risulta oggetto di una fruizione continua e costante durante tutto il corso dell'anno sia da parte degli abitanti di Castelfiorentino che di Certaldo e Badia a Cerreto. Il PIT riconosce per l'ambito 31 (Valdelsa), tra i valori naturalistici 32, il "Il sistema naturale del fiume Elsa", e tra i valori estetico percettivi 33, "Le pianure alluvionali dell'Elsa".

Il P.T.C. individua anche alcune “aree di protezione storico ambientale” (art. 12), ovvero le parti del territorio provinciale che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza. Come evidenziato nell’estratto cartografico riportato precedentemente, alcune di tali aree sono anche presenti sul territorio comunale.

Nella fase propedeutica alla formazione della proposta di approvazione del presente Piano Operativo, sono stati avviati puntuali approfondimenti relativi al perimetro delle “Aree di protezione storico ambientale”, riguardante l’ambito classificato nell’Atlante delle Invarianti Strutturali del P.T.C.P. con il codice < APS251 – SAN MICHELE >.

Dette verifiche hanno evidenziato:

- le peculiarità paesaggistiche riconoscibili nell’ambito in esame; la varietà delle caratteristiche orografiche e plano-altimetriche presenti nell’areale, tali da determinare una disomogenea percezione dall’intorno paesaggistico;
- la presenza di complessi immobiliari a destinazione residenziale e produttiva, adagiati su porzioni territoriali caratterizzate da importanti cambi di pendenza;
- l’esistenza di un complesso cimiteriale pubblico, caratterizzato da una cortina muraria continua che pur determinano, da una vista zenitale, un impatto di massiva importanza, non risulta percepibile dall’intorno ambientale, in quanto si sviluppa in prevalenza verso una vallecola secondaria, di fatto impercettibile dal sistema delle visuali che circondano l’area in esame (poste anche oltre il confine amministrativo comunale).

È stato pertanto proposta alla Città Metropolitana di Firenze una ricognizione del perimetro delle “Aree di protezione storico ambientale” riguardante l’ambito classificati nell’Atlante delle Invarianti Strutturali del P.T.C.P. prima citato, ricognizione che è stata approvata anche dall’ente metropolitano.

A seguito di quanto sopra è stata aggiornata la tavola <PR01a - Valori delle strutture territoriali>.

Relativamente alle aree agricole il P.T.C. indirizza poi le amministrazioni comunali a conformarsi al principio di consentire la realizzazione degli interventi necessari allo sviluppo dell’agricoltura, delle attività ad essa connesse e di quelle integrate e compatibili con la tutela e l’utilizzazione delle risorse del territorio (art. 18).

Il P.T.C. evidenzia inoltre come eventuali nuovi insediamenti industriali e commerciali in territorio aperto devono essere destinati (art. 19): allo sviluppo di attività artigianali connesse con il settore agroalimentare di qualità; ad ospitare mercati per la vendita diretta dei prodotti locali, al fine di favorire il consumo consapevole di alimenti di produzione e lavorazione locale; alla produzione di energia da fonti rinnovabili, soprattutto da biomasse lignocellulosiche, quali materiali di scarto di colture cerealicole, residui forestali e potature di colture arboree e simili.

Il P.T.C. individua nel turismo, e nelle risorse e strutture che lo sostengono, un insieme funzionale in grado di favorire le relazioni ed i flussi fra i sistemi territoriali, mediante l’azione sinergica fra le diverse aree e i diversi modelli di turismo (art. 25). Al fine di superare la stagionalità dei fenomeni turistici e di sviluppare un turismo solido che integri le politiche turistiche, culturali e di sviluppo del territorio, i piani e programmi della Provincia promuovono: il coordinamento delle politiche di sviluppo del turismo, della cultura, del territorio rurale e della montagna, del turismo connesso alle attività convegnistiche, espositive e



fieristiche; la formazione e la sensibilizzazione su ambiente, storia locale, tradizioni, comunità; l'integrazione dell'offerta enogastronomica e dell'offerta turistica, valorizzando le tipicità locali; il coordinamento di eventi e manifestazioni in sintonia con l'identità specifica; la calendarizzazione degli eventi sportivi e culturali in ottica integrata; la previsione di circuiti (storico-culturali, dei contesti ambientali, dei parchi naturali, dei giardini, enogastronomici e simili), come insieme unitario di attrattive complementari.

### 5.1 ANALISI DI COERENZA

Al fine di evidenziare la relazione tra gli obiettivi posti dal P.O. e le azioni previste dal medesimo, a seguire, si riporta la tabella di coerenza con gli obiettivi delle invarianti del P.T.C.P. Firenze. Pertanto in ordine alla metodologia di valutazione esplicitata al paragrafo 1.1 del presente documento si riporta la matrice di coerenza esterna del P.O..

		AREA FRAGILE AF 13 BARBERINO VALDELSA – FIANO				AREA FRAGILE AF 14 CALANCHI DELLA VALDELSA EST				A09 – FIU ME ELSA	AMBITO DI REPERIME NTO A20 CASALE	AMBITO DI REPERIME NTO A21 PARCO DI CANONICA
OBIETTIVI PIANO OPERATIVO		AF13 .1	AF13 .2	AF13 .3	AF13 .4	AF14 .1	AF14 .2	AF14 .3	AF14 .4	A09	A20	A21
A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosist ema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa	F	F	F	N	F	N	F	N	F	D	N
	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole	D	F	D	F	D	F	D	F	D	N	N
	O.A3. Incrementa re l'identità urbana delle frazioni	N	D	N	N	N	D	N	N	N	N	N

	O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.	N	F	N	F	N	F	N	F	N	N	N
B. Garantire l'accessibilità universale	O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale	N	N	N	F	N	N	N	F	D	N	N
	O.B2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N	D
	O.B3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	O.B4. Migliorare l'offerta di	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

	servizi sportivi per tutte le fasce di età											
	O.B5. Promuovere e la qualità dell'ambiente urbano	N	F	N	N	N	F	N	N	N	N	F
	O.B6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo	O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa	N	F	N	N	N	F	N	N	N	N	N
	O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N	N
	O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate												
O.C4. Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

**6 PIANO STRATEGICO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**

La Legge 7 aprile 2014 n. 56 ha stabilito le disposizioni sulle città metropolitane, che sono definite enti territoriali di area vasta ed hanno finalità istituzionali generali: cura dello sviluppo strategico del territorio; promozione e gestione integrata dei servizi, delle infrastrutture e delle reti di comunicazione; cura delle relazioni istituzionali.

Lo Statuto della Città metropolitana di Firenze è approvato con Deliberazione della Conferenza metropolitana n. 1 del 16/12/2014.

Il territorio della Città metropolitana di Firenze coincide con quello della preesistente provincia.

Alla Città metropolitana spettano, tra le altre cose, ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera p), della Costituzione, le seguenti funzioni fondamentali:

- pianificazione territoriale generale, ivi comprese le strutture di comunicazione, le reti di servizi e delle infrastrutture appartenenti alla competenza della comunità metropolitana, anche fissando vincoli e obiettivi all'attività e all'esercizio delle funzioni dei comuni compresi nel territorio metropolitano;
- mobilità e viabilità, anche assicurando la compatibilità e la coerenza della pianificazione urbanistica comunale nell'ambito metropolitano;
- promozione e coordinamento dello sviluppo economico e sociale, anche assicurando sostegno e supporto alle attività economiche e di ricerca innovative e coerenti con la vocazione della Città metropolitana come delineata nel piano strategico del territorio;
- promozione e coordinamento dei sistemi di informatizzazione e di digitalizzazione in ambito metropolitano.

Le sono inoltre attribuite le funzioni fondamentali delle province:

- pianificazione territoriale provinciale di coordinamento, nonché tutela e valorizzazione dell'ambiente, per gli aspetti di competenza;
- pianificazione dei servizi di trasporto in ambito provinciale, autorizzazione e controllo in materia di trasporto privato, in coerenza con la programmazione regionale, nonché costruzione e gestione delle strade provinciali e regolazione della circolazione stradale ad esse inerente;
- gestione dell'edilizia scolastica;

Sono invece trasferite alla Regione le competenze in materia di formazione, agricoltura, difesa del suolo, caccia e pesca, rifiuti, tutela della qualità dell'aria e delle acque, inquinamento acustico ed energia, autorizzazioni AIA, VAS, VIA, aree protette e (in parte) centri operativi antincendio boschivo, osservatorio sociale, in precedenza svolte dalle Province.

La Città metropolitana di Firenze amministra un territorio di 3.514 kmq, in massima parte collinare (68,7%), con ampie aree montuose (26,8%) e solo un 4,5% di pianure, attraversato dall'Arno e dai suoi affluenti. I Comuni dell'area sono 42. La provincia gestisce strade Provinciali per Km 1071,927 e Regionali per Km. 276,612 per un totale di Km 1348,539.

La popolazione risulta di 1.007.252 residenti, pari al 27% dell'intera popolazione delle Regione. Il comune capoluogo conta 366.039 abitanti. La struttura della popolazione evidenzia una sostanziale corrispondenza tra la provincia di Firenze e la Toscana, con qualche scarto che si concentra nella popolazione anziana (in provincia più bassa che in regione, ma più alta che in Italia) e una minore percentuale di giovanissimi rispetto al dato nazionale.

Con il Piano Strategico 2030, la Città Metropolitana di Firenze propone un percorso per migliorare la qualità della vita nel territorio metropolitano: il *Rinascimento Metropolitano*.

Il piano è declinato attraverso tre visioni strategiche:

- accessibilità universale: condizione indispensabile per la partecipazione alla vita sociale e per la fruibilità degli spazi e dei servizi;
- ri-generazione diffusa: manifesto per l'attivazione di molteplici e variegata risorse/opportunità presenti in tutta l'area metropolitana;

- campagna: come bene essenziale per lo sviluppo integrato del territorio.

Ogni visione si compone di una serie di **strategie** declinate nella forma di **progetti concreti**, tesi a rendere effettivo il Rinascimento Metropolitano, in una prospettiva che va dal breve termine a un orizzonte temporale che guarda al 2030, garantendo la fattibilità dei progetti complessi.

## VISIONE 1. ACCESSIBILITA' UNIVERSALE

### IL SISTEMA INTEGRATO DELLA MOBILITA'

#### 1.1 MOBILITÀ MULTIMODALE:

- Biglietto integrato metropolitano
- Superstrade ciclabili
- Nodi Intermodali: aeroporto, tramvia, alta velocità, traffico regionale e locale
- Uso metropolitano dei servizi ferroviari esistenti

#### 1.2 CITTÀ SENZIENTE:

- Infomobilità
- Copertura estesa banda larga
- Sentient City
- Control Room

#### 1.3 GOVERNANCE COOPERATIVA:

- Tavolo cooperativo permanente "Easy Metro City"
- Sportello Unico Metropolitano - SUM

#### 1.4 COMUNITÀ INCLUSIVA:

- Tavolo di coordinamento e confronto sui temi sociali
- Sportello per l'Abitare e Agenzia per la casa
- Attivatore di comunità

## VISIONE 2. OPPORTUNITA' DIFFUSE

### 2.1 MANIFATTURA INNOVATIVA:

- Ecosistema dell'innovazione
- Qualità del lavoro
- Brand Metropolitano
- Industria "0" emissioni

### 2.2 FORMAZIONE INTRAPRENDENTE

- Network metropolitano dell'Alta Formazione
- Formazione da e per il territorio

### 2.3 RIUSO 100%

- Atlante metropolitano degli spazi-opportunità
- Città Vivibile: riqualificazione urbana, vivibilità e sicurezza delle periferie
- Rigenerazione delle polarità urbane metropolitane
- Riutilizzo degli spazi aperti abbandonati

### 2.4 ATTRATTIVITA' INTEGRATA

- Card turistica metropolitana (CTM card)
- Osservatorio Metropolitano del Turismo

- Gestione integrata degli attrattori turistici metropolitani
- Promozione di Prodotti Turistici Metropolitani

### VISIONE 3. TERRE DEL BENESSERE

Un aspetto solo apparentemente sorprendente della Città Metropolitana di Firenze è che essa si configura come un'area prevalentemente agricola e coperta di boschi. Il 30% della superficie è occupata da attività agricole e il 52% da boschi.

L'agricoltura si è sviluppata nei secoli in stretta simbiosi con la vita urbana e seguendo percorsi di qualità sia per la produzione degli alimenti che nella gestione del territorio, motivo per cui l'area fiorentina è nota nel mondo per la qualità dei propri prodotti (vino, olio, ma non solo) e per la bellezza del suo paesaggio agrario che, in combinazione con una normativa regionale lungimirante in tema di ricettività rurale, ha creato un modello di sviluppo rurale multifunzionale, portato a esempio in Europa e nel mondo. La struttura policentrica della Città Metropolitana, unita ad un basso grado di antropizzazione rispetto ad altre città, rendono la "campagna" un elemento di forza diffuso in tutto il sistema metropolitano, facilmente fruibile e capace di innalzare la qualità della vita di tutti i cittadini. (...) Assumere la campagna come "cuore dello sviluppo", in un contesto in cui spesso il ruolo trainante è attribuito a ben altri settori (dal turismo alla manifattura di qualità e, in generale, ad attività urbane), significa quindi riconoscere **la reciprocità del rapporto città-campagna** e il contributo che da sempre, fin dai tempi del rinascimento storico, questa fornisce allo sviluppo dell'intero sistema metropolitano.

Recupero delle risorse ed economia circolare. Nell'area metropolitana fiorentina esistono, come altrove, criticità di varia origine e intensità; tre sono gli ambiti che si ritengono imprescindibili in un'ottica di economia circolare applicata allo stato attuale del territorio metropolitano: recupero di superfici agricole in area urbana, recupero di sedimenti fluviali decontaminati, recupero dei residui del verde urbano. Nella Città Metropolitana di Firenze la campagna deve essere intesa non solo in termini paesaggistici, ma come impresa agricola, come lavoro e capacità di imprenditoria sostenibile, che rende vive e valorizza le vocazioni delle singole realtà territoriali.

Biodiversità e agricoltura a basso impatto. Il contesto regionale toscano è quello di una regione che è prima nel centro-nord Italia per porzione di superficie agricola utile (SAU) dedicata alle produzioni biologiche (18.7%). Nell'area metropolitana questa percentuale aumenta ulteriormente per il contributo apportato dalle vaste zone montane. Vocazioni che hanno identità autonome anche forti (basti pensare al Chianti, o alle stesse aree agricole periurbane), ma che nel loro insieme concorrono allo sviluppo dell'intero sistema metropolitano e rappresentano enormi potenzialità per aumentare la qualità della vita dei cittadini. Il benessere della popolazione viene migliorato attraverso azioni che garantiscano nuove modalità di fruizione del territorio e una rinnovata attrattività dei luoghi in grado di richiamare consumatori, turisti e investimenti. Le potenzialità del territorio sono messe a rischio da **alcune criticità**: minacce alle reti ecologiche e al territorio agricolo, perdita di risorse di biodiversità; fenomeni di inquinamento puntuali e diffusi, abbandono di aree agricole in zone considerate marginali, impatti locali del cambiamento climatico e della diffusione di specie non locali e dannose per la salute umana e degli ecosistemi, errata manutenzione dei corsi d'acqua e delle aree lungo i fiumi, il lento e progressivo abbandono dell'olivicoltura collinare. **Strategie fondamentali** per perseguire questa visione sono quindi finalizzate alla **fruizione del paesaggio**, alla **messa in rete delle filiere dell'eccellenza** e alla **tutela della biodiversità**. Rispetto al tema della fruizione, la Città Metropolitana promuove **attività e iniziative tese a rendere la campagna accessibile** non solo ai turisti, ma **soprattutto ai cittadini**, attraverso la previsione

di **parchi agricoli metropolitani**, la messa in rete di **percorsi ciclabili e filiere di eccellenza a chilometro zero**. Alla luce delle specificità del territorio, nonché della sua storia recente, diviene rilevante la **gestione sostenibile del ciclo delle acque** sia superficiali che di falda (decisiva sia per la tutela degli spazi protetti che per i servizi ad essa collegati), che la Città Metropolitana promuove attraverso gli strumenti della riqualificazione delle fasce fluviali e perifluviali, in ambito agricolo e urbano. La **campagna**, concepita come **cuore dello sviluppo**, diventa un modello di strategie “della consapevolezza ambientale”, che usano responsabilmente le risorse in un’ottica di **sostenibilità e di resilienza** del territorio, capace cioè, attraverso azioni di “rinforzo”, di reggere con maggiore robustezza alle ulteriori sfide poste dai cambiamenti climatici.

### 3.1 PAESAGGIO FRUIBILE

- Istituzione e messa in rete dei Parchi Agricoli Metropolitani
- Individuazione e promozione delle infrastrutture verdi e blu.

Il modello di sviluppo rurale multifunzionale, che promuove lo sviluppo di un’agricoltura più sostenibile e aperta alla fruizione e alla conoscenza delle aree agricole, ha permesso un’ampia diffusione della ricettività agrituristica e rurale in genere, che ha indotto a guardare alla “campagna” come luogo della vacanza e di ‘apprendimento dei valori territoriali’. Oggi il **settore agrituristico ha diversificato l’offerta** riducendo le attività ricettive e **aumentando le attività di ristorazione e degustazione** delle materie prime prodotte in loco. Attorno all’agricoltura tradizionale si stanno quindi affermando **sistemi alimentari** locali che, anche attraverso nuove forme di produzione sostenibile, servizi come le fattorie didattiche, promuovono la conoscenza diretta del territorio e del valore delle forme di produzione regionale e locale, per un ritorno ad un’economia circolare.

*Biodiversità e agricoltura a basso impatto.* Il territorio metropolitano è caratterizzato da una sostanziosa presenza di aree naturali, incluso un parco nazionale, dieci aree protette locali e sedici aree Natura 2000. In questo contesto assumono primaria importanza le relazioni fra biodiversità e funzionalità degli ecosistemi naturali, soprattutto in termini di resistenza a fattori di stress biotici e abiotici e di capacità di erogazione di servizi eco-sistemici in ambiente metropolitano e periurbano, dove le aree verdi hanno importanza strategica. Ma le potenzialità di biodiversità del territorio metropolitano non finiscono qui. Esistono una serie di esperienze di recupero di varietà e razze tradizionali che sono già state poste a sistema creando filiere di qualità di successo (per esempio quella dei grani antichi) che si adattano bene a un’agricoltura a basso impatto e sono compatibili con la gestione di aree naturali protette. La Città Metropolitana promuove l’istituzione di **parchi agricoli metropolitani** come esperienze che intrecciano motivi di **salvaguardia e tutela del territorio** con la **difesa di una funzione economica come quella agricola** che ha segnato la storia dello sviluppo economico fiorentino.

Rendere il paesaggio fruibile significa anche soddisfare una **domanda sociale** sempre più ampia, alla ricerca di spazi aperti di prossimità, godibili e ricchi di significativi valori ambientali e culturali (orti sociali). Attraverso il recupero della trama di percorsi che attraversano in modo capillare il territorio la campagna può essere riscoperta come luogo di ricreazione e di fruizione lenta. La Città Metropolitana assume le **aree protette a capisaldi della rete ecologica**, in quanto ospitano un ambiente essenziale per la conservazione della biodiversità e il potenziamento della resilienza del territorio, anche in relazione anche agli impatti del clima. La loro messa in rete, così come la **tutela e la valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu**, è riconosciuta come un fattore determinante in termini di qualità urbana complessiva, in cui le



infrastrutture verdi e blu e, tra queste, la realizzazione del **Bosco Metropolitano di Firenze** svolgono funzioni fondamentali di riqualificazione ambientale integrata.

### 3.2 FILIERE IN RETE

- Piano metropolitano del cibo
- Rete delle filiere di produzione locali
- Valorizzazione dei Paesaggi rurali

La Città Metropolitana si caratterizza per la presenza di territori dell'eccellenza legati alle produzioni tipiche: produzioni di qualità intorno a cui ruota una rete di economie ed attività di scala che coinvolgono e caratterizzano le realtà locali e che ne determinano anche una rilevanza turistica (turismo di identità e turismo esperienziale). In questo quadro, la Città Metropolitana **promuove la messa in rete delle filiere dell'eccellenza e la tutela e valorizzazione di specie e produzioni tradizionali, incentrate sulla biodiversità vegetale e animale** (es. specie autoctone, vecchie varietà colturali, etc.) e pone particolare **attenzione alle nuove forme dell'abitare rurale e della produzione** ad esse connesse, cui la pianificazione strategica è chiamata a dare risposte attraverso una rinnovata attenzione non solo ai temi spesso associati alla agricoltura (usi dei suoli e paesaggio), ma alle influenze reciproche tra produzione agricola di pregio, ordinamenti spaziali e sviluppo socio-economico.

Piano metropolitano del cibo. La Città Metropolitana promuove l'attivazione di un Tavolo verde per la programmazione metropolitana del cibo che coinvolga le amministrazioni del territorio nella **costruzione di una politica integrata e condivisa sul cibo**. L'attivazione del Tavolo mira a creare un Sistema Alimentare Metropolitano Sostenibile e Integrato, che coinvolga amministrazioni e stakeholders (associazioni di categoria di consumatori, produttori, trasformatori, distributori, commercianti) nella definizione di una strategia mirata di azione.

In particolare, il progetto ha l'intento di coinvolgere le mense scolastiche, universitarie e pubbliche all'interno dei processi decisionali relativi all'individuazione delle diete alimentari e alle scelte di acquisto, attivando nelle commissioni un dialogo aperto tra operatori scolastici, addetti alla gestione delle mense pubbliche e genitori. A queste si aggiungono le mense di altre strutture pubbliche come ospedali, residenze sanitarie, carceri, e indirettamente tutte le mense aziendali presenti nel territorio metropolitano. Tali azioni, insieme ad eventi di carattere comunicativo e partecipativo, sono tesi inoltre a realizzare una **mappatura dei temi e delle pratiche che si legano al cibo**, per definire opportune strategie di intervento.

Rete delle filiere di produzione locali. Nell'ottica di promuovere lo sviluppo di varietà e razze locali e per aumentare l'espansione sul territorio della coltivazione dei cereali tradizionali e rafforzarne la filiera e a partire da esperienze di successo già in atto (Montespertoli), la Città Metropolitana aderisce al progetto "Semente Partecipata". Questo progetto relativo alla filiera dei grani antichi è finalizzato a praticare modelli di selezione vegetale delle specie e lavorazioni agricole adatte ai suoli e al clima locali, anche nell'ottica del cambiamento climatico atteso. Allo stesso tempo vengono promosse strategie di marketing per incentivare produzioni locali con forte identità territoriale, come nel caso dei prodotti vitivinicoli, per i quali l'immagine del territorio rappresenta una risorsa capace di generare reddito per tutta la filiera di produzione. Oltre alle strategie di marketing saranno attuate azioni rivolte alle imprese, per incentivare l'adozione di principi di responsabilità sociale, e ai consumatori, per educare al consumo consapevole di prodotti di qualità.

Valorizzazione dei Paesaggi rurali. Il paesaggio rurale della Città Metropolitana presenta caratteri di unicità e tipicità che lo rendono un patrimonio di inestimabile valore. Per il suo valore iconico ha un ruolo

di primaria importanza per la promozione dell'area metropolitana e dei suoi prodotti, legati al carattere multifunzionale dell'agricoltura tradizionale del territorio. Grazie al paesaggio, infatti, si è creato un forte legame tra i beni e servizi forniti in ambito rurale e il territorio di produzione; tale legame rappresenta un elemento di valorizzazione delle produzioni e dell'attrattività di tutto il territorio. I valori patrimoniali legati al paesaggio favoriscono economie locali legate a nuove tipologie produttive del settore turistico ed eno-gastronomico. Allo stesso tempo la valorizzazione e la conservazione del paesaggio rurale diventano elemento fondamentale nella prevenzione e riduzione del dissesto idrogeologico e, attraverso la tutela attiva, promuovono forme di presidio territoriale.

La Città Metropolitana riconosce la valenza socio-economica e ambientale del paesaggio e promuove l'impiego di tecniche e metodologie innovative per la sua valutazione come azione strategica per lo sviluppo locale sostenibile.

### 3.3 AMBIENTE SICURO

- Istituzione del Bosco Metropolitan di Firenze.
- Tavolo di monitoraggio e coordinamento per la salute dell'ecosistema.
- Protezione del reticolo idrografico superficiale.
- Economia circolare: recupero degli scarti vegetali.

L'operatività del piano.

Il Piano Strategico 2030 "Rinascimento Metropolitan" esprime la ragion d'essere della Città Metropolitana di Firenze: al contempo ne rappresenta l'atto identitario e la mappa di navigazione strategica (...). Per questo motivo, a conclusione delle prime due fasi di diagnosi e di progettazione del PSM, la Città Metropolitana e il Comitato Promotore si fanno carico del monitoraggio e della valutazione dell'operatività del Piano, attraverso la definizione dell'impianto metodologico dell'iniziativa, il finanziamento e la realizzazione di una struttura dedicata.

### 6.1 ANALISI DI COERENZA

Al fine di evidenziare la relazione tra gli obiettivi posti dal P.O. e le azioni previste dal medesimo, a seguire, si riporta la tabella di coerenza con gli obiettivi degli scenari strategici del P.S.C.M.. Pertanto in ordine alla metodologia di valutazione esplicitata al paragrafo 1.1 del presente documento si riporta la matrice di coerenza esterna del P.O..

OBIETTIVI PIANO OPERATIVO		VISIONE 1. ACCESSIBILITA' UNIVERSALE				VISIONE 2. OPPORTUNITA' DIFFUSE				VISIONE 3. TERRE DEL BENESSERE		
		1,1	1,2	1,3	1,4	2,1	2,2	2,3	2,4	3,1	3,2	3,3
A. Perseguire	O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e	N	N	N	N	N	N	N	N	F	F	F

	fluviale del Bacino dell'Elsa											
	O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole	N	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N
	O.A3. Incrementare l'identità urbana delle frazioni	N	N	N	N	N	N	D	N	N	F	N
	O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.	N	N	N	N	N	N	N	D	N	F	N
B. Garantire l'accessibilità universale	O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale	F	N	N	N	N	N	N	D	F	D	N
	O.B2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva	D	N	N	N	N	N	N	D	N	D	N
	O.B3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e	N	N	N	D	N	N	N	N	N	N	N

	infrastrutture pubbliche											
	O.B4. Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età	N	N	N	N	N	N	D	N	N	N	N
	O.B5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N	N
	O.B6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano	F	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo	O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano	D	N	N	N	N	N	N	D	D	N	N
	O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse	N	N	N	N	N	N	F	N	N	N	N

attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate												
O.C4. Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti	N	N	N	N	D	N	D	N	N	N	N	N

#### 7 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME ARNO (P.A.I.)

La normativa di riferimento in materia di difesa del suolo al fine di garantire livelli di sicurezza adeguati inerenti fenomeni di dissesto geomorfologico in atto e potenziali a scala di bacino per il territorio comunale di Certaldo è fissata dal **'Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Arno (P.A.I.) - Norme di attuazione ed allegati'** approvato con il D.P.C.M. 06 maggio 2005 (GU n. 230 del 03/10/2005). Il P.A.I. è redatto ai sensi e per gli effetti della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione.

Obiettivo del P.A.I. è la definizione di un quadro di pianificazione e programmazione che, in armonia con le attese di sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, tenda a minimizzare il danno connesso ai rischi idrogeologici. Questo avviene attraverso uno sviluppo del quadro conoscitivo, l'individuazione di interventi strutturali e non strutturali di mitigazione del rischio, di norme atte a governare la sicurezza alle popolazioni, degli insediamenti e delle infrastrutture, soprattutto nel transitorio conseguente alla realizzazione degli interventi programmati. Il cardine del P.A.I. resta la individuazione e perimetrazione delle aree a pericolosità idrogeologica e la individuazione degli elementi a rischio che si trovano in esse ricompresi.

Gli elaborati del PAI in merito all'assetto geomorfologico comprendono:

- a. Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana – Volume I (scala 1:10000),
- b. Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana – Volume II (scala 1:10000),
- c. Carta degli elementi a rischio – (scala 1:10000),
- d. Aree con fenomeni geomorfologici di versante (scala 1:25000),
- e. Cartografie di sintesi (scala 1:200.000).

La cartografia relativa alla perimetrazione delle aree a diversa pericolosità legata a fenomeni di dissesto idrogeologico (frana) è suddiviso in stralci in cui sono individuate 3 classi di pericolosità a scala 1:25.000 e 1: 10.000.

### **7.1 ANALISI DI COERENZA**

Gli studi geologici e sismici, idrologici e idraulici sono stati redatti in coerenza ai disposti del D.P.G.R. 53/2011 e della L.R. 41/2018

Il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statuari e strategici del piano strutturale, traducendo altresì in regole operative anche le direttive del regolamento Regionale 53/R e le prescrizioni dettate dai piani di bacino.

La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano ed è connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.

Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio; opere che sono da definire sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

Nel Piano Operativo sono inoltre disciplinate in maniera specifica le eventuali situazioni connesse a problematiche idrogeologiche o a variazioni della risposta sismica locale in funzione delle destinazioni previste.

## **8 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DEL FIUME ARNO (P.G.R.A.)**

“Con le delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015 è stato adottato il **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni** (P.G.R.A.) del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia.

Successivamente con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016 il Piano è stato definitivamente approvato.

Il PGRA dell'Arno rappresenta un forte elemento di innovazione in quanto sostituisce a tutti gli effetti per ciò che riguarda la pericolosità da alluvione (con una nuova cartografia, nuove norme nonché la mappa del rischio da alluvioni redatta ai sensi del D.lgs. 49/2010) il PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico). Il lavoro svolto per l'applicazione dei disposti della direttiva nel bacino, ha infatti permesso di aggiornare e modernizzare il quadro conoscitivo esistente, renderlo coerente con i requisiti richiesti dalla Commissione europea e, quindi, di giungere ad una semplificazione delle norme e delle procedure in materia di pericolosità e rischio di alluvioni. La disciplina di P.G.R.A. va quindi a subentrare alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo ai disposti del 'Capo I – Pericolosità Idraulica'.

Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- a. quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;

- b. direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;
- c. norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;
- d. competenza dell'Autorità per ciò che riguarda naturalmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del P.G.R.A. e per le opere pubbliche più importanti quali ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata, come è logico che sia, alla azione comunale.

I piani di gestione pertanto riguardano tutti gli aspetti legati alla gestione del rischio di alluvioni ed ovvero la prevenzione, la protezione e la preparazione. Comprende al suo interno anche la fase di previsione delle alluvioni e i sistemi di allertamento, oltre alla gestione in fase di evento.

Il P.G.R.A. dell'Arno supera il P.A.I. sia dal punto di vista cartografico che dal punto di vista della disciplina della pericolosità da alluvioni, introducendo una nuova "Disciplina di Piano" orientata alla gestione del rischio e alla responsabilizzazione degli enti locali in tale gestione, alla tutela e salvaguardia della naturalità dei corsi d'acqua in una visione integrata coerente con le Direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE. Il P.G.R.A. dell'Arno racchiude pertanto in sé sia la parte di regole ed indirizzi (misure di prevenzione) per una gestione del territorio orientata a mitigare e gestire i rischi con particolare riguardo ai patrimoni esistenti, sia gli interventi (misure di protezione) da attuare per mitigare gli effetti delle alluvioni sugli elementi esposti al rischio.

La Disciplina di Piano include inoltre le modalità con cui si preservano e si integrano le aree destinate alla realizzazione degli interventi. Infine il P.G.R.A. introduce, con la definizione delle aree di contesto fluviale, particolari indirizzi per il governo del territorio tesi anche questi alla mitigazione degli effetti al suolo.

Le misure di prevenzione (Disciplina di Piano) e quelle di protezione (interventi) contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi generali stabiliti alla scala dell'intero distretto dell'Appennino settentrionale. La "mappa di piano" contiene, oltre alla pericolosità derivata da alluvioni fluviali e costiere, anche la perimetrazione delle aree di contesto fluviale.

In coerenza con le finalità generali della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo n. 49/2010, il P.G.R.A. delle U.O.M. Arno persegue i seguenti obiettivi generali che sono stati definiti alla scala del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale:

#### 1 Obiettivi per la salute umana

- a. riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
- b. mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.

#### 2 Obiettivi per l'ambiente

- a. riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
- b. mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.

### 3 Obiettivi per il patrimonio culturale

- a. riduzione del rischio per il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali, storici ed architettonici esistenti;
- b. mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio.

### 4 Obiettivi per le attività economiche

- a. mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
- b. mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
- c. mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
- d. mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.



Figura 1 - Stralcio della carta di pericolosità idraulica del P.G.R.A. (Fonte: Autorità del Bacino del fiume Arno)

## 8.1 ANALISI DI COERENZA

Gli studi geologici e sismici, idrologici e idraulici sono stati redatti in coerenza ai disposti del D.P.G.R. 53/2011 e della L.R. 41/2018

Il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statuari e strategici del piano strutturale, traducendo altresì in regole operative anche le direttive del regolamento Regionale 53/R e le prescrizioni dettate dai piani di bacino.

La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano ed è connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.

Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini



da effettuare a livello attuativo ed edilizio e alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio; opere che sono da definire sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

Nel Piano Operativo sono inoltre disciplinate in maniera specifica le eventuali situazioni connesse a problematiche idrogeologiche o a variazioni della risposta sismica locale in funzione delle destinazioni previste.

## 9 PIANO STRUTTURALE (P.S.)

Il Piano Strutturale (P.S.) individua:

- i sistemi funzionali di mobilità, del turismo, dei servizi e attrezzature
- i seguenti sistemi e subsistemi territoriali:
  - a. **sistema di valle**, suddiviso in Sub-sistema dell'Elsa, Sub-sistema delle pendici collinari, Sub-sistema urbano;
  - b. **sistema della collina intermedia**, suddiviso in Sub-sistema dell'Avanella; Sub-sistema Case di Sciano; Sub-sistema dei calanchi; Sub-sistema del Pian grande
  - c. **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 (S1):

- S1.1 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
- S1.2 la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso il capillare adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi
- S1.3 la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico, comprese le porzioni costituenti invarianti strutturali
- S1.4 il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate; particolarmente a sud e a nord dell'abitato centrale
- S1.5 la sostituzione delle aree dismesse, degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità
- S1.6 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
- S1.7 l'incremento della dotazione residenziale, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati sociali a basso reddito: anziani e giovani coppie

- S1.8 il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità
- S1.9 la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva
- S1.10 la valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare
- S1.11 l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana
- S1.12 il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano
- S1.13 la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza
- S1.14 la tutela delle attività agricole presenti nel sistema, come fattore di presidio ambientale
- S1.15 la formazione di isole di traffico limitato e pedonale
- S1.16 il completamento della 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 (S2):

- S2.1 la tutela delle zone agricole a prevalente ed esclusiva funzione agricola;
- S2.2 la tutela dei paesaggi individuati dal presente piano strutturale;
- S2.3 la tutela delle emergenze ambientali;
- S2.4 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;
- S2.5 l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini agricoli, turistico - ricettivi e di residenza di qualità;
- S2.6 la determinazione di soglie compatibili di nuova edilizia residenziale;

- S2.7 la determinazione di nuove costruzioni per lo sviluppo dell'attività agricola;
- S2.8 la valorizzazione di percorsi turistici;
- S2.9 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. Al suo interno comprende 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 (S3):

- S3.1 la tutela dei valori ambientali, paesaggistici e storici;
- S3.2 lo sviluppo delle attività agricole e di quelle connesse, complementari e integrative, con particolare riguardo al turismo e all'abitazione di qualità;
- S3.3 l'incremento dell'abitato di Fiano;
- S3.4 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.

### 9.1 ANALISI DI COERENZA

Al fine di evidenziare la relazione tra gli obiettivi posti dal P.O. e le azioni previste dal medesimo, a seguire, si riporta la tabella di coerenza con gli obiettivi del P.S. sistematizzati in relazione ai Sistemi territoriali. Pertanto in ordine alla metodologia di valutazione esplicitata al paragrafo 1.1 del presente documento si riporta la matrice di coerenza esterna del P.O..

OBIETTIVI PIANO OPERATIVO	Sistema di valle (S1):																Sistema della collina intermedia (S2):				Sistema della collina superiore (S3)									
	S1.1	S1.2	S1.3	S1.4	S1.5	S1.6	S1.7	S1.8	S1.9	S1.10	S1.11	S1.12	S1.13	S1.14	S1.15	S1.16	S2.1	S2.2	S2.3	S2.4	S2.5	S2.6	S2.7	S2.8	S2.9	S3.1	S3.2	S3.3	S3.4	
A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree fluviali del Bacino dell'Elsa	N	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N	N	N	F	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa	N	N	N	N	N	N	N	N	N	F	N	N	N	F	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
O.A2. Tutela e struttura insedia	F	N	F	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	D	N	N	D	F	N	D	D	N	D	N	N	N	F	D	N	N







O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano	D	F	N	D	N	N	N	N	N	D	F	F	N	D	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
O.C3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione e delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione e funzionale delle	F	F	N	F	F	N	N	N	N	D	D	D	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N





contenere le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti e degli effetti significativi sull'ambiente delle previsioni del Piano stesso.

## 11 INQUADRAMENTO NORMATIVO IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'emanazione della **Direttiva 2001/41/CE** del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente (cd. "direttiva sulla V.A.S."), ha introdotto, in ambito giuridico, la valutazione ambientale ad un livello più alto, più "strategico", rispetto a quello dei progetti, di cui si occupa la Direttiva sulla V.I.A. (Dir. 85/337/CEE e ss.mm.ii.).

Per quel che riguarda l'ordinamento interno nazionale, la materia ha subito un'evoluzione normativa che ha condotto ad un punto di approdo organico con la nuova formulazione del **D.Lgs. 152/06**, Parte Seconda "Procedure per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per la valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.), ad opera del **D.Lgs. 4/08**, che recepisce pienamente la **Dir. 42/2001/CE**.

In mora del recepimento interno, in vero, la Regione Toscana ha proceduto a legiferare sull'argomento, **L.R. 10/2010** e ss.mm.ii..

Nel fare proprie le finalità della disciplina indicata dalla Dir. 41/01, il decreto nazionale afferma che (art. 4, co. 3): *"la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione"*.

In tale ambito (art. 4, co. 4): *"la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente (V.A.S.) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile;*

*la valutazione ambientale dei progetti (V.I.A.) ha la finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mantenimento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale per la vita. A questo scopo, essa individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare e secondo le disposizioni del presente decreto, gli impatti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori: 1) l'uomo, la fauna e la flora, 2) il suolo, l'acqua, l'aria e il clima, 3) i beni materiali ed il patrimonio culturale, 4) l'interazione tra i fattori di cui sopra."*

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi relativi al procedimento di V.A.S.

### Normativa di riferimento Nazionale

**Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152** - "Norme in materia ambientale" pubblicato nella Gazzetta

Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006 - Supplemento Ordinario n. 96 e ss.mm.ii. (in particolare D.Lgs. 4/2008 e D.Lgs. 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea disciplinando V.I.A. e V.A.S..

### Normativa di riferimento Regionale

**Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65** Norme per il governo del territorio;

**Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.** Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza. (modificata dalla L.R. del 17/02/2012, n. 6 e successivamente dalla L.R.n.17 del 25.02.2016 " *Nuove disposizioni in materia di VAS, VIA, AIA e di AUA in attuazione della l.r. n.22/2015. Modifiche alla l.r. n. 10/2010 e alla l.r. n. 65/2014*")

## 12 OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie del Piano Operativo rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano strutturale vigente e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano Operativo, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del Piano Operativo.

La V.A.S. è stata avviata durante la fase preparatoria del Piano Operativo, attraverso la redazione del Documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso.

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione, sin dall'avvio dell'attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza (scenario zero) rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte del P.O.
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal Piano Operativo, su cui individuare misure di mitigazione/compensazione e su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La *valutazione ambientale strategica* è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale.

Da tale definizione emerge come la V.A.S. rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello "sviluppo sostenibile", uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell'atto di governo del territorio, in un'ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione del Piano Operativo, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la V.A.S. e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione.

Per prima cosa, la *valutazione ambientale strategica* è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

La *ratio* di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

L'altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come "*sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici*" (art. 5 co. 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

### 13 SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

Ai sensi degli artt. 12, 13, 14, 15, 16 della L.R. 10/2010 e s.m.i., si individuano i soggetti coinvolti nel procedimento:

- *Proponente*: Giunta Comunale - Responsabile del servizio urbanistica del Comune di Certaldo
- *Autorità Competente*: Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione Generale della Città Metropolitana di Firenze, D.C.C. n. 21 del 11.04.2016 e Convenzione Rep. N. 516/bis del 28.04.2016;
- *Autorità Procedente*: Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte del Piano Operativo in oggetto a cui trasmettere il presente Rapporto Ambientale, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 10/2010, sono di seguito individuati:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Comune di Castelfiorentino;
- Comune di Poggibonsi;
- Comune di San Gimignano;
- Comune di Barberino Val d'Elsa;
- Comune di Montespertoli;
- Comune di Gambassi;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze;
- ACQUE S.p.A. SERVIZI IDRICI
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale

- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- ARPAT Dipartimento di Firenze;
- ASL Toscana Centro;
- PUBLIAMBIENTE S.p.A.;
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione) gas (Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, H3G).

#### 14 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

La V.A.S. del P.O. è caratterizzata dalle seguenti fasi e attività:

- a) la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
- b) lo svolgimento delle consultazioni;
- c) l'elaborazione del rapporto ambientale in relazione alle invarianti strutturali definite dal P.I.T./P.P.R. e dalla L.R. 65/2014;
- d) la valutazione del Piano Operativo, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- e) la decisione;
- f) l'informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

Il procedimento di V.A.S. individuato è caratterizzato dalle azioni e dai tempi rappresentati nel seguente schema sintetico coerentemente ai contenuti della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. e della L.R. 65/2014.

AZIONI	TEMPI (L.R. 10/2010, s.m.i.)
1. Predisposizione del Documento preliminare con i contenuti di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente per via telematica	n.d.
2. Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti	Entro 20 giorni dal ricevimento del documento preliminare
3. Redazione del Rapporto ambientale e della sintesi non tecnica	n.d.
4. Adozione del Piano Operativo	n.d.
5. Pubblicazione contestuale del provvedimento di adozione del Piano Operativo, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) dando atto della separazione delle procedure, comma 6 art. 8 L.R. 10/10	15 - 20 giorni dal recepimento del Piano Operativo e della V.A.S. da parte dell'ufficio del B.U.R.T.
6. Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione web e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti individuati della medesima	Contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T.
7. Osservazioni: procedura Piano Operativo e procedura V.A.S.	60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T.
8. Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) dell'autorità competente	A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60
9. Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni al Piano Operativo	n.d.

AZIONI	TEMPI (L.R. 10/2010, s.m.i.)
10. Trasmissione del Piano Operativo, del rapporto ambientale, del parere motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio comunale	n.d.
11. Approvazione del Piano Operativo	n.d.
12. Conferenza dei servizi paesaggistica ai fini della conformazione del P.O.	n.d.
13. Pubblicazione contestuale del provvedimento di approvazione del Piano Operativo, del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione del Piano Operativo approvato, del rapporto ambientale e delle indicazioni per il monitoraggio	n.d.

Tab. 1 – Azioni e tempi (n.d. = non definibile, tempi funzionali alle procedure amministrative dei soggetti interessati) della valutazione ambientale strategica. In grigio le azioni esplicate

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa al P.O. è stata avviata dall'Amministrazione comunale di Certaldo con D.C.C. n. 80 del 28/03/2017 attraverso la trasmissione del Documento preliminare (rif. AZIONE 1 – Tab. 1), con i contenuti di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010, ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente.

In relazione a quanto descritto, la procedura di V.A.S. si ritiene attivata con il "Documento preliminare" redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., propedeutico ad illustrare il P.O. ed a contenere le informazioni ed i primi dati necessari all'accertamento degli impatti e degli effetti significativi sull'ambiente per le previsioni del Piano stesso.

La prima fase preliminare della procedura di V.A.S. (rif. AZIONE 2 – Tab. 1 suddetta) si è conclusa con l'acquisizione dei pareri, delle osservazioni ed dei suggerimenti contenuti nei contributi pervenuti. I contenuti dei contributi sono stati sostanzialmente recepiti nella fase di elaborazione del P.O. e del Rapporto ambientale e ne è data evidenza nel paragrafo seguente.

Per garantire la partecipazione di cui all'art. 9 della L.R. 10/2010 e s.m.i., sono state preliminarmente individuate le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sul sito web del Comune <http://www.poc.comune.certaldo.fi.it/>;
- incontri pubblici (21/07/2016, 22/09/2016, 26/09/2016, 3/10/2016, 17/05/2017);
- consultazione presso l'Ufficio del Settore Urbanistica del Comune di Certaldo.

**La V.A.S. è consultabile negli specifici elaborati costituenti il P.O. in riferimento al paragrafo 3.7.**

---

## PARTE QUARTA - MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

### 15 PREMESSA

L'informazione, il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini rispetto alla elaborazione del Piano Operativo del Comune di Certaldo sono stati realizzati con le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione del Piano Operativo;
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse presenti sul territorio;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principale interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico delle attività in corso.

Il progetto di informazione e partecipazione si articola in azioni finalizzate all'accompagnamento, all'organizzazione e alla gestione di momenti di informazione al pubblico e di ascolto, principalmente attraverso incontri coerenti con le fasi di redazione del Piano Operativo dedicati al coinvolgimento dei cittadini e dei principali portatori di interesse, strumenti web, e con la disponibilità del personale incaricato durante gli orari di ufficio.

### 16 INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE: OBIETTIVI

Le azioni di informazione e partecipazione al processo si pongono i seguenti obiettivi:

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata, l'accesso all'informazione relativa alle iniziative già svolte, una previsione delle iniziative future;
- garantire canali di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;
- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi del Piano Operativo, anche coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione del Piano Operativo.

### 17 INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE: STRUMENTI

Gli strumenti da realizzare sono: pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'Amministrazione Comunale (per la comunicazione dell'intero processo); locandine/manifesti, cartoline invito (per la

comunicazione degli eventi partecipativi). Fanno parte degli strumenti di comunicazione i rapporti intermedi e le analisi e le ricerche che saranno effettuate nel corso del processo.

In particolare tra gli strumenti è previsto il coordinamento con l'ufficio comunicazione e lo staff del sindaco per:

#### IMMAGINE COORDINATA

- realizzazione logo e slogan POC – Piano Operativo Comunale – Pianificare Oggi Certaldo
- realizzazione immagini fotografiche coordinate rilevatori e gruppo di lavoro

#### SITO WEB DEDICATO

- Realizzazione di documenti (da inserire all'interno del sito del Comune) contenenti i materiali e le informazioni relative all'intero processo; il calendario degli eventi; gli esiti dei risultati delle diverse azioni e tutti quei materiali e quelle informazioni che potranno essere utili a facilitare il processo stesso.
- collegato al sito ufficiale del Comune di Certaldo: <http://www.poc.comune.certaldo.fi.it/>
- illustrazione sintetica fasi procedurali
- consultazione atti e documentazione ufficiale
- strumenti di partecipazione online
- resoconto attività pregresse e calendario attività future
- normativa di riferimento, contatti Ufficio di Piano, link utili

#### CANALE YOUTUBE

- Playlist dedicata sul canale ufficiale del Comune di Certaldo

#### PAGINA FACEBOOK DEDICATA

- @poc.comune.certaldo.fi.it finalizzata alla diffusione su piattaforma social delle iniziative, delle scadenze, dell'aggiornamento delle pagine web

#### PUBBLICHE AFFISSIONI

- pubbliche affissioni murarie su Certaldo
- totem comunale informativo

#### VOLANTINAGGIO

- bar e ristoranti
- parrucchieri ed estetisti
- studi medici
- scuole ed edifici pubblici
- tutta la popolazione residente

### 18 INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE: INCONTRI

Gli incontri si articolano secondo due tipologie:

- incontri specifici con i portatori di interessi;
- incontri assembleari con la cittadinanza.
- Incontri specifici

Gli incontri con i portatori di interesse hanno l'obiettivo di:

- informare gli attori su obiettivi e finalità specifici di settore del Piano Operativo;
- condividere sinergicamente le modalità di azione da perseguire al fine del raggiungimento degli obiettivi.



Elenco dei portatori di interesse incontrati:

- Ordine degli architetti e degli ingegneri delle province di Siena e Firenze
- Albo dei geometri delle province di Siena e Firenze
- Ordine degli agronomi delle province di Siena e Firenze
- Ordine dei geologi delle province di Siena e Firenze
- Ordine dei periti delle province di Siena e Firenze
- Associazioni di categoria (locali, empoleso-valdelsa, valdelsa senese)
- Altri Enti (Unione Comuni, Città Metropolitana, Regione Toscana, Autorità di Bacino, ecc....)
- Cittadini non associati

#### 18.1.1 *Incontri assembleari*

L'incontro (21 luglio 2016) con la cittadinanza è rivolto all'intera collettività ed ha l'obiettivo di:

- informare il pubblico sugli obiettivi e le finalità del Piano Operativo;
- presentare le fasi e le azioni del processo e stimolare la partecipazione del pubblico ai temi delle linee di indirizzo del Piano Operativo;
- presentare i contenuti e i temi principali attraverso i quali si svilupperà il lavoro di redazione del Piano Operativo.

L'incontro è stato organizzato in modo da consentire, da un lato, di fornire ai cittadini informazioni utili a comprendere il processo in corso e dall'altro, di aprire un primo momento di ascolto e partecipazione della comunità locale. L'evento è stato pertanto organizzato come un momento di confronto e riflessione collettiva sui temi principali individuati dal gruppo di lavoro.

I risultati emersi nelle fasi di indagine e coinvolgimento dei cittadini sono stati valutati dal gruppo di lavoro al fine di arricchire i contenuti del Piano Operativo. I risultati dell'intero procedimento di formazione del Piano Operativo sono stati poi presentati al pubblico attraverso l'organizzazione di un incontro pubblico di restituzione complessiva dei risultati raggiunti.

L'incontro (7 maggio 2017) ha avuto l'obiettivo di presentare al pubblico:

- l'andamento generale del processo (dal punto di vista metodologico ed organizzativo);
- i principali temi emersi nel corso del processo (le questioni critiche, i punti di forza e debolezza, come sono stati trattati i punti critici ecc.);
- i contenuti del Piano Operativo.

#### 18.2 **ESITI DELL'AVVISO PUBBLICO**

Il 21 luglio 2016 è avvenuto il primo incontro pubblico assembleare in cui è stato presentato il Documento Programmatico della giunta ai fini della redazione del Piano Operativo e l'avvio della campagna di rilevazione del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale. In tale circostanza fu presentato e in seguito pubblicato l'Avviso pubblico con il quale l'Amministrazione ha inteso coinvolgere da subito i cittadini ed i portatori di interesse a portare un contributo in merito alle tre grandi famiglie di argomenti preliminarmente individuati nel documento della giunta presentato.



Figura 9 - Fotografie dell'incontro assembleare del 21 luglio 2016

Al fine di inquadrare il documento programmatico comunale nello scenario derivante dalla rilettura del P.I.T./P.P.R. sono state redatte due cartografie:

- Scenario strategico della Val d'Elsa (inquadramento dell'area vasta in cui si colloca il comune di Certaldo);
- Scenario strategico comunale.

Piano Operativo del Comune di Certaldo  
RE01 - RELAZIONE



Figura 10 . Scenario strategico della Val d'Elsa

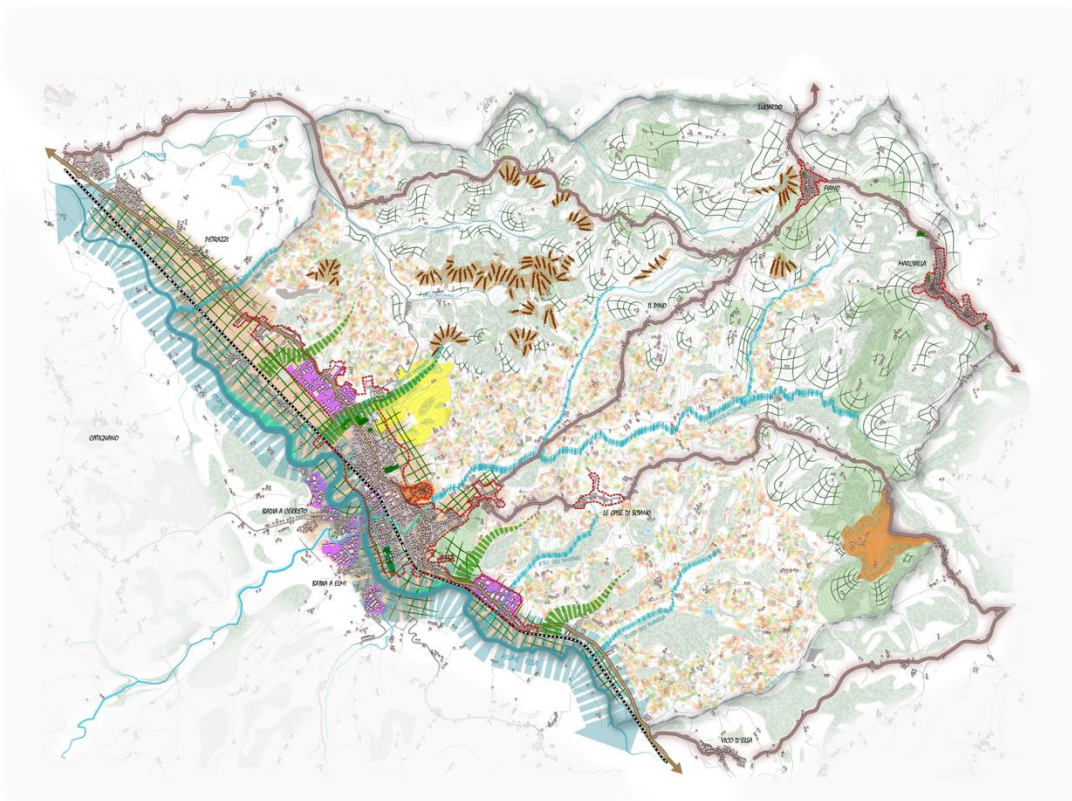


Figura 11 . Scenario strategico della Val d'Elsa

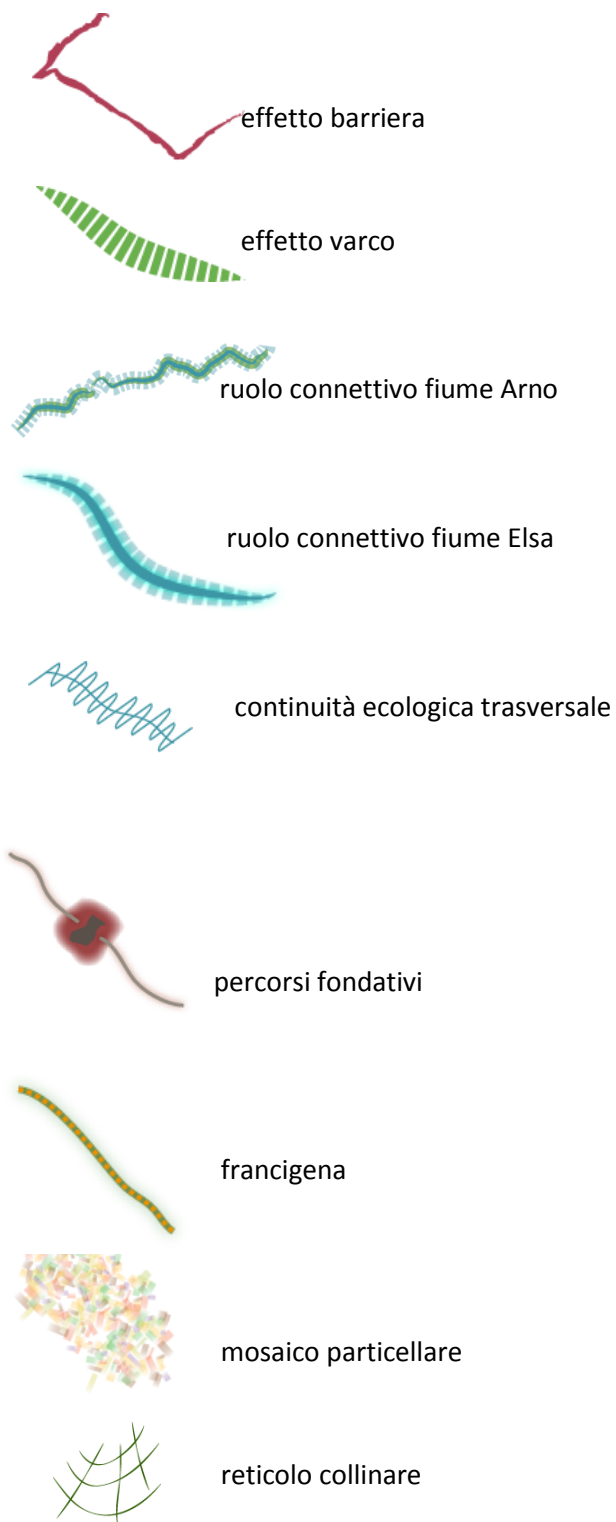


Figura 12 . Legenda degli scenari

A metà ottobre i contributi pervenuti sono stati 76 a cui hanno fatto seguito ulteriori 6 e attenevano principalmente alla destinazione d'uso residenziale. A seguire si riportano i contributi in ordine alle destinazioni d'uso codificate:

- agricola e funzione connesse
- artigianale industriale
- commercio al dettaglio
- direzionale e di servizio
- mista
- residenziale
- turistico ricettiva
- urbanizzazione

In relazione alle U.T.O.E. in cui ricadevano i contributi e alle destinazioni d'uso prevalenti è chiara l'incidenza dei medesimi sull'abitato di Certaldo come meglio evidenziato dalla cartografia a seguire e dal grafico in cui sono evidenziate le destinazioni d'uso in ordine alle diverse U.T.O.E del territorio comunale.

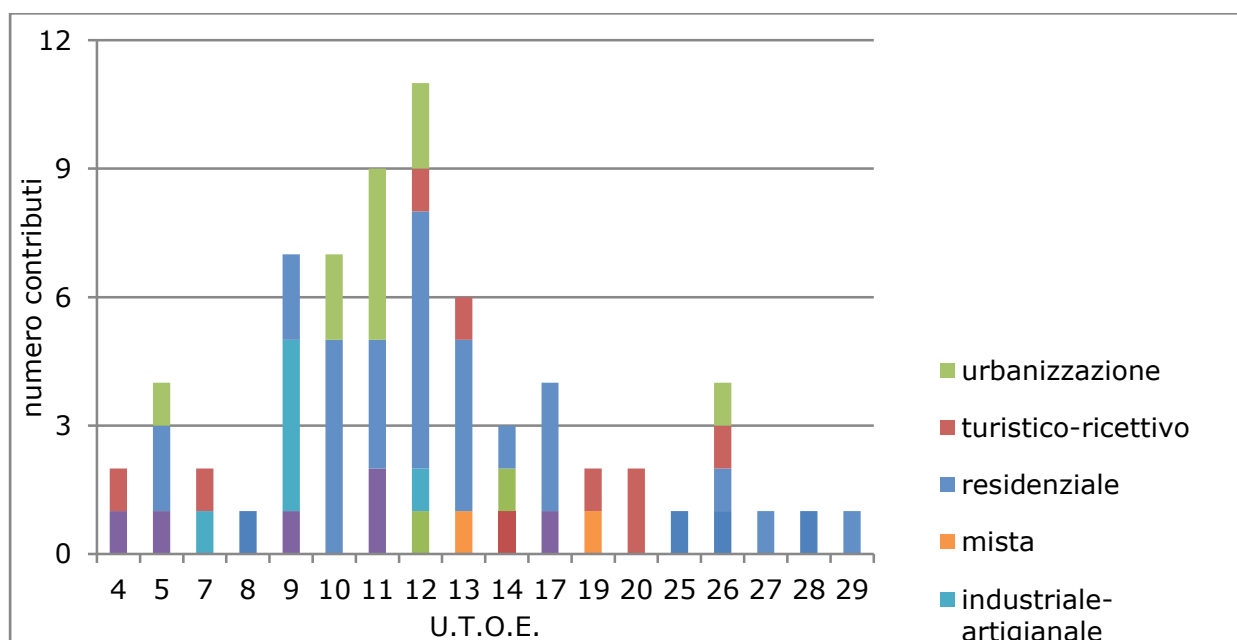


Grafico 9 - Grafico della ripartizione dei contributi pervenuti suddivisi per U.T.O.E. e destinazione d'uso

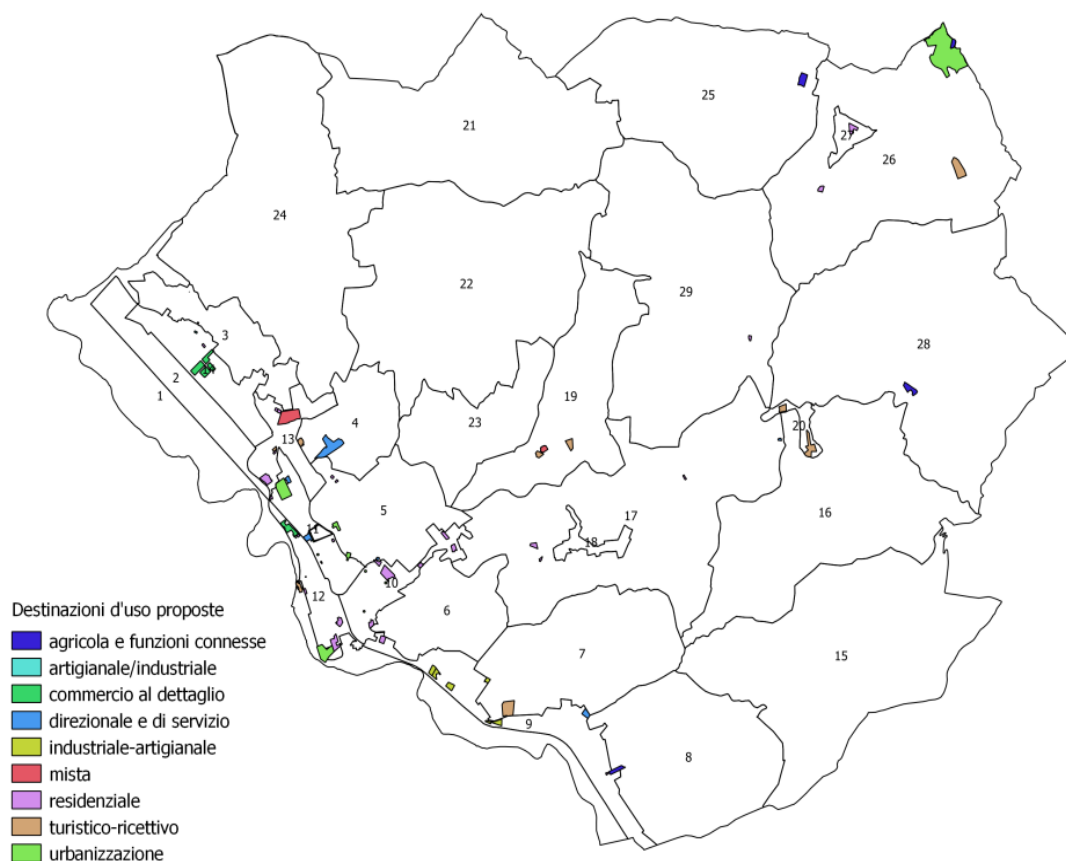


Figura 9 - Tavola di inquadramento della distribuzione territoriale dei contributi pervenuti

### 18.3 ESITI DEGLI INCONTRI PUBBLICI SU TEMI SPECIFICI

A seguito del recepimento e dell'analisi dei contributi pervenuti è stato programmato un calendario di incontri su tematiche specifiche. Gli incontri sono stati condotti con la modalità dei laboratori partecipati permettendo di lavorare con i portatori di interesse sugli specifici argomenti individuati. A seguire si riporta il calendario degli incontri suddivisi per le tematiche affrontate ed i soggetti invitati ed intervenuti:

#### 22 settembre 2016

primo incontro: Turismo ed eventi

portatori di interesse invitati: gestori/proprietari delle attività turistico ricettive sia alberghiere che extralberghiere, associazioni culturali, confesercenti, rioni, associazione trekking e bike

secondo incontro: Sport e tempo libero

portatori di interesse invitati: associazioni sportive, associazione trekking e bike







sinteticamente raggruppati in relazione ad alcune tematiche accogliendo i contributi (talvolta contrastanti tra su specifici argomenti o luoghi) trasversalmente pervenuti dai diversi portatori di interesse: accessibilità, trasformazioni, governance, problematiche percepite.

### **ACCESSIBILITA'**

E' trasversalmente percepita la carenza di parcheggi (per autoveicoli e pullman turistici) sia strettamente connessi all'accesso a Certaldo Alto (asse stazione - funicolare, Costa Alberti) sia funzionali ad elevare la qualità dell'abitare nella città bassa (via Mazzini, via XX Settembre, aree cimiteriali, via L. da Vinci, via XXVI Luglio, scuola di via Carducci) con particolare riguardo alle fasce più deboli (persone anziane e diversamente abili) e alla gestione delle emergenze con i vari mezzi (ambulanze, ecc). In tal senso alcune aree urbane e strutture di uso pubblico risultano scarsamente accessibili per le condizioni manutentive scadenti in cui vertono e per le dimensioni spesso insufficienti anche ad ospitare un singolo pedone (via Romana, via Cavallotti, Borgo Garibaldi), specie per la interferenza con gli specchietti degli autoveicoli parcheggiati a raso sulle strade o per la presenza di alberature o arredi urbani di varia natura (cestini, panchine, ecc).

L'asta fluviale dell'Elsa è potenzialmente percepita quale forma di collegamento e pertanto di accessibilità ciclopedonale non soltanto dei centri abitati distribuiti lungo la Val D'Elsa, ma anche come alternativa all'asse che connette le due aree sportive poste agli estremi dell'abitato a nord (piscina, palestra) e a sud (area sportiva di via Don Minzoni).

Da un punto di vista prevalentemente collegato al settore del turismo il tema dell'accessibilità è anche la valorizzazione del territorio attraverso la redazione di mappe tematiche (tabernacoli ed altri manufatti minori di valore, attività commerciali della città bassa, servizi per i turisti - dalle toilette pubbliche all'ufficio informazioni turistiche, gli accessi da Certaldo Basso a Certaldo Alto, attività artigianali, vendita prodotti tipici ) da diffondere e sistemi di sosta connessi ad infrastrutture e paesaggi di pregio.

### **GOVERNANCE**

La sentita necessità di valorizzare la città bassa dovrebbe passare dalla formulazione di strategie e politiche creative da attivare per favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività commerciali (parcheggio gratis relazionato all'acquisto nel negozio, revisione degli orari di apertura e di chiusura). In tal senso è ritenuta fondamentale la valorizzazione del Centro commerciale naturale al momento sottovalutato dai commercianti stessi, che non vi aderiscono, e percepito dagli abitanti alla sola dimensione dell'asse di via Il Giugno.

La distribuzione delle aree sportive nelle varie parti del territorio in maniera omogenea è percepito positivamente in quanto rende "vive" le aree in cui si collocano le attrezzature e limita gli spostamenti e pertanto il traffico urbano. Inoltre lo sport è visto come potenziale traino nel sistema economico comunale in forma integrata con l'offerta della ricettività turistica estesa a familiari ed atleti. Pertanto è ritenuta fondamentale una politica di potenziamento e differenziazione di tale sistema integrato che elevi al contempo la qualità delle strutture sportive esistenti e i potenziali flussi di manifestazioni da questo indotti al fine di poter ospitare anche eventi per soggetti diversamente abili.

La valorizzazione del territorio comunale, da un punto di vista turistico ricettivo, e pertanto di alcune strutture quali il campeggio a Marcialla o le aree attrezzate per i camper, dovrebbe passare dal potenziamento dei collegamenti pubblici con San Gimignano (ferrovia — gomma).

La forza di alcuni segmenti di mercato occupati dal settore agroalimentare e della meccanica di precisione sono percepiti quali possibili leve su cui agire nel sistema della competitività dei sistemi economici territoriali al fine di potenziare l'attrattività del territorio in qualche filiera specifica.

Il territorio rurale necessita di una disciplina chiara in ordine alla realizzazione di annessi e alla gestione di volumetrie al fine di una reale efficienza e permanenza del presidio degli agricoltori a vario titolo. In tal senso risulta necessario incentivare /gestire forme dirette di commercializzazione dei prodotti locali direttamente in azienda o anche nei più vicini centri abitati con mercatini stabili.

Risulta altresì necessario rivedere il regolamento di Polizia Rurale, affinché sia chiarito il sistema dei diritti e dei doveri dei vari soggetti (Comune, agricoltori, Consorzio di Bonifica) in condivisione con la Coldiretti ai fine di renderlo efficace ed efficiente.

Le attività produttive a nord e a sud dell'abitato di Certaldo necessitano di un consolidamento dell'esistente attivo e della possibilità di trasformazione dei volumi esistenti attraverso forme di frazionamento fino a dimensionamento di 150 mq.

#### **PROBLEMATICHE PERCEPITE**

La morfologia e la geologia caratteristiche del territorio e del paesaggio di Certaldo comportano pratiche agricole e sistemi di regimazione delle acque spesso in conflitto con la natura dei terreni argillosi e delle forme calanchive, che avanzando potrebbero produrre l'isolamento di alcune parti del territorio comunale (zona di San Martino).

La fruizione del territorio è spesso limitata dall'insorgenza di sistemi di recinzioni talvolta necessari per l'aumentato numero di animali selvatici presenti.

Le strutture aggregative sociali risultano essere carenti a fronte delle manifestate esigenze degli anziani in ordine a luoghi in cui spendere la giornata in forme differenziate di attività anche ludico ricreative.

In relazione agli obiettivi programmatici e agli esiti dei laboratori condotti, a seguire è stata redatta una matrice in cui sono verificabili le coerenze tra gli obiettivi del documento programmatico e gli esiti del percorso di partecipazione.

	ACCESSIBILITA'	TRASFORMAZIONI	SEGNALAZIONI e CONSIDERAZIONI PER LA NORMATIVA	SEGNALETICA	ALTRO	MANUTENZIONI
<b>A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate</b>						
<b>O.1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa</b>						
A.1.1. Allineamento degli strumenti di governo del territorio ai nuovi contesti normativi regionali ed ai nuovi Piani approvati dell'Autorità di Bacino.						
A.1.2. Attuazione di opere di prevenzione e di regimazione delle acque, cura dei fossi e manutenzione per la salvaguardia e l'integrità del territorio.			<p><b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viene segnalato che nelle vicinanze di San Donnino si sta formando in una frana a causa di una cattiva regimazione delle acque fatta da parte dei proprietari precedenti</li> <li>- Il rittochino nell'impianto di un vigneto nelle nostre zone è inevitabile perché fare il giropoggio comporta la realizzazione di scarpate per mitigare la pendenza che però regolarmente franano a causa della natura del terreno argilloso misto a sabbie</li> </ul>		<p><b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porre maggiore attenzione al Regolamento di Polizia Rurale con necessità di suddivisione dei compiti fra Comune, Consorzio di Bonifica e agricoltori</li> <li>- Rivedere e condividere il Regolamento di Polizia Rurale con la Coldiretti perché quello vigente non funziona e non viene applicato da nessuno</li> <li>- Mettere in atto incentivi per sensibilizzare gli agricoltori e i cittadini al rispetto dell'ambiente (es. riduzione o eliminazione per esempio dell'imposta sulla pubblicità che loro pagano per mettere i cartelli indicatori e "vendita diretta" in cambio della pulizia delle fossette, della strada, dei cigli, ecc)</li> </ul>	<p><b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella zona industriale Bassetto è stato realizzato un muro di delimitazione dalla zona artigianale alla zona agricola, che però non è stato ultimato e sono rimasti dei varchi dai quali quando piove passa l'acqua che dai campi va a inondare le fabbriche</li> <li>- Le chiaviche della nuova SRT 429 si allagano</li> <li>- Quando vengono fatte le falciature e potature lungo la 429 (o lungo i borri) non viene portato via il materiale di risulta e pertanto le fossette si intasano.</li> <li>- Maggiore attenzione alla pulizia del Borro dell'Avane.</li> </ul>
A.1.3. Completamento dell'allargamento degli argini del fiume Elsa, facendosi promotori di interventi di natura strutturale volti alla creazione delle casce di espansione e laminazione previste dal P.A.I. a monte dell'abitato di Certaldo.						
A.1.4. Tutela delle risorse naturali, dai calanchi alle formazioni riparie, dai corpi idrici alle aree boscate.			<p><b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I calanchi di Fonti stanno avanzando velocemente verso Certaldo con il rischio di isolamento della zona di San Martino</li> </ul>			
A.1.5. Individuazione della rete dei Parchi, fluviale, archeologico, collinari, e delle aree protette come componenti della trama ecologica e paesaggistica del territorio e parti del progetto di sviluppo turistico.			<p><b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Censire edifici minori di valore e fare una mappa dei percorsi da visitare per particolare pregio di panoramicità e bellezza naturale, prevedere aree di sosta panoramiche</li> </ul>			
A.1.6. Valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale, di parco collinare e di fondovalle.						

	A.1.7. Attivare percorsi di analisi delle aree di fondovalle prossime al fiume Elsa e al fosso delle Avane volti a indagare e valorizzare le peculiarità geologiche rinvenute.						
	<b>O.2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole</b>						
<b>O.A2</b>	A.2.1. Estensione del censimento degli immobili presenti sull'intero territorio rurale in conformità a quanto disposto dalla L.R. 65/2014 ed in relazione ai contenuti delle schede degli edifici di valore già cogenti del R.U..						
	A.2.2. Attualizzazione delle Regole per l'intervento sulle testimonianze storico-culturali in area agricola in relazione ai valori attribuiti in allineamento ai disposti del P.I.T.						
	A.2.3. Regolamentazione della qualità degli interventi di recupero edilizio in territorio aperto, disciplinando il recupero di manufatti privi di qualità architettonica e vietando opere di tipo urbano (dalle recinzioni degli spazi esterni al frazionamento eccessivo)		<b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b> - Necessaria una norma che preveda la possibilità di spostare volumetrie in luoghi dotati di infrastrutture perché capita che sono presenti immobili in zone prive di strada, acquedotto, luce, ecc., pertanto difficilmente utilizzabili da parte delle aziende agricole - Normare in modo snello la possibilità che dà la nuova legge regionale di adibire ad usi agricoli gli edifici a destinazione industriale o commerciale anche posti all'interno del territorio urbanizzato (art. 75 L.R. 65/2014)				
	A.2.4. Limitazione della nuova edificazione in territorio aperto.		<b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b> - Necessaria una norma che preveda la possibilità di spostare volumetrie in luoghi dotati di infrastrutture perché capita che sono presenti immobili in zone prive di strada, acquedotto, luce, ecc., pertanto difficilmente utilizzabili da parte delle aziende agricole				
	A.2.5. Gestione delle aree produttive denominate come D5 dal R.U. e identificate come territorio urbanizzato dal P.O. in relazione al contesto rurale in cui si collocano e pertanto alle destinazioni d'uso ammissibili complementari alle funzioni agricole						
	A.2.6. Ridimensionamento delle previsioni di nuovi insediamenti turistico-ricettivi nelle U.T.O.E. 24 e 26, a Piangrande (100 posti letto) e Fiano (40) con interventi maggiormente consoni alle esigenze di tutela della struttura insediativa e mitigazione degli impatti paesaggistici, oltre ai trascinati di P.R.G., previsti dal P.S. per gli insediamenti di Marcialla e della Tabaccaia dell'Avanella.						
	<b>O.3. Incrementare l'identità urbana delle frazioni</b>						
<b>O.A3</b>	A.3.1. Regole che tutelino gli elementi di rilevanza urbanistica - architettonica e favoriscano interventi unitari e coerenti in area urbana in relazione ai valori attribuiti attraverso il censimento del patrimonio edilizio esistente.						

	A.3.2. Miglioramento dei servizi nelle frazioni: rafforzamento delle funzioni e dei servizi pubblici per Fiano, costituzione di un luogo di aggregazione, di una centralità per la micro-comunità formatasi a Sciano attraverso la riorganizzazione delle aree adibite alla sosta e allo spostamento pedonale in relazione alla viabilità di attraversamento della frazione.		<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Mancano strutture di servizio al cicloturismo				
	<b>O.4. Densificare il tessuto urbano consolidato</b>						
<b>O.A4</b>	A.4.1. Individuazione dei residui di Piano Strutturale al fine di rivedere le previsioni di completamento e saturazione degli ambiti urbani in relazione anche all'attivazione della perequazione applicata ai temi della rigenerazione urbana, evitando processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429.						
	<b>O.5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.</b>						
<b>O.A5</b>	A.5.1. Prescrizioni per la tutela delle visuali panoramiche.	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Censire edifici minori di valore e fare una mappa dei percorsi da visitare per particolare pregio di panoramicità e bellezza naturale, prevedere aree di sosta panoramiche					
	<b>B. Garantire l'accessibilità universale</b>						
	<b>O.1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale</b>						
<b>O.B1</b>	B.1.1. Potenziamento della rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la viabilità minore e i sentieri esistenti.	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Censire edifici minori di valore e fare una mappa dei percorsi da visitare per particolare pregio di panoramicità e bellezza naturale, prevedere aree di sosta panoramiche	<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Mancano strutture di servizio al cicloturismo				
	B.1.2. Valorizzazione dei percorsi pedonali nelle campagne intorno a Certaldo Alto e al suggestivo Poggio del Boccaccio.		<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Trasformare in parco il bosco posto sulle pendici di Certaldo Alto verso il borro dell'Uccellino				
	B.1.3. Riqualificazione della Costa Vecchia che dovrà tornare ad essere sicura e percorribile.	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Facilitare l'accessibilità delle persone anziane a Certaldo Alto dal borgo basso					
	B.1.4. Riqualificazione della Costa Alberti previa individuazione di ambiti a parcheggio per i residenti.	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Allargare la strada di accesso al Certaldo alto oppure realizzare un accesso dal borro dell'uccellino con annesso parcheggio  <b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b> - Problema accessibilità Costa Alberti con ambulanze /					

		necessario che la strada resti libera					
	<b>O.2. Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva</b>						
<b>O.B2</b>	B.2.1. Prescrizioni che privilegino l'ampliamento delle strutture esistenti e l'aumento della dotazione di servizi	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Agevolare la mobilità di chi arriva in treno e non ha mezzi propri	<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Mancano strutture di servizio al cicloturismo - Necessaria toilette per turisti con segnaletica idonea		<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Necessaria toilette per turisti con segnaletica idonea - Mancano cartelli indicatori dell'Ufficio Informazioni - Carenza di indicazioni per Certaldo Alto da Certaldo Basso	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Mappe sulle attività artigianali e vendita prodotti tipici da dare al turista che visita il centro storico e vuole acquistare	
	<b>O.3. Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche</b>						
<b>O.B3</b>	B.3.1. Conferma dell'offerta di edilizia residenziale diffusa sociale, utilizzando i meccanismi in essere della perequazione e della compensazione, obbligatorie per completamenti urbani e ristrutturazioni, che individuano diverse modalità e tipi (cessione di lotti edificabili, realizzazione di alloggi ad affitto concordato).						
	B.3.2. Incremento delle attrezzature collettive e generali: rafforzamento dell'offerta dell'attuale Casa di riposo, valorizzazione delle aree e degli edifici dismessi con finalità pubbliche, ampliamento delle aree cimiteriali esistenti.	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Prevedere una sosta di pullman per scarico anziani (magari vicino alla funicolare)	<b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b> - Necessari centri aggregazione per anziani - Necessità di un centro sociale che potrebbe per esempio essere realizzato negli immobili della ex aeronautica				
	B.3.3. Miglioramento dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile - P.U.M.S. al fine di revisionare le previsioni di viabilità e parcheggio del territorio comunale.	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Prevedere una sosta di pullman per scarico anziani (magari vicino alla funicolare)  <b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b> - Parcheggio di scarico e carico turisti da fare in zona via L. da Vinci/via XXVI Luglio vicino al sottopasso della stazione					
	B.3.4. Realizzazione delle prime grandi opere di riqualificazione atte al rafforzamento della centralità della città bassa con il recupero prioritario di Piazza Boccaccio, Borgo Garibaldi (previa realizzazione di interventi di riqualificazione formale volti anche ad						

	incrementare aumento dell'illuminazione pubblica) e Via Due Giugno, in coerenza al redigendo P.U.M.S.						
	<b>O.4. Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età</b>						
<b>O.B4</b>	B.4.1. Revisione dell'ambito sportivo di Via Don Minzoni al fine consentire la realizzazione di nuove attrezzature e la riorganizzazione di quelle esistenti.		<p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire lo sport come traino dell'economia, anche migliorando e ampliando l'offerta di ricettività turistica alle famiglie e agli atleti (non esiste nel nostro comune o comunque nelle vicinanze una struttura di dimensioni e caratteristiche di medio prezzo tali da poter ospitare grandi gruppi)</li> <li>- Ampliare le strutture sportive esistenti senza creare nuove zone sportive perché esiste già una realtà abbastanza frastagliata</li> <li>- Rivedere e ampliare le strutture sportive esistenti – prevederne di nuove al fine di aumentare la capacità di ricevere un numero maggiore di atleti e genitori</li> <li>- Le strutture esistenti che potrebbero essere recuperate per attività sportive sono: immobili ex aeronautica e edificio ex mensa.</li> </ul>				
	B.4.2. Realizzazione di nuove attrezzature sportive ad integrazione ed in ampliamento di alcune aree esistenti anche attraverso la definizione di meccanismi di attuazione di interventi che permetteranno di ampliare l'offerta delle varie discipline sportive, anche attraverso il contributo di privati (in particolare per il centro sportivo prossima alla piscina comunale).		<p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire lo sport come traino dell'economia, anche migliorando e ampliando l'offerta di ricettività turistica alle famiglie e agli atleti (non esiste nel nostro comune o comunque nelle vicinanze una struttura di dimensioni e caratteristiche di medio prezzo tali da poter ospitare grandi gruppi)</li> <li>- Ampliare le strutture sportive esistenti senza creare nuove zone sportive perché esiste già una realtà abbastanza frastagliata</li> <li>- Rivedere e ampliare le strutture sportive esistenti – prevederne di nuove al fine di aumentare la capacità di ricevere un numero maggiore di atleti e genitori</li> <li>-Le strutture esistenti che potrebbero essere recuperate per attività sportive sono: immobili ex aeronautica e edificio ex mensa.</li> <li>- Spostare il campo di calcio principale sotto o accanto al sussidiario e utilizzare il campo di calcio principale</li> </ul>	<p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si ritiene più valido il fatto di avere strutture sportive dislocate in varie parti del territorio perché questo contribuisce a rendere vivo più parti del territorio e si offre la possibilità di usufruire di tali strutture senza eccessivi spostamenti per chi abita nelle vicinanze</li> </ul>			

			attuale per altri sport, manifestazioni, ecc				
	B.4.3. Miglioramento e valorizzazione dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: riqualificazione dell'accessibilità alla piscina e agli impianti sportivi di via Don Minzoni.	<p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b></p> <p>- Sfruttare l'asta fluviale dell'elsa come collegamento ciclabile e pedonale fra la piscina/palazzetto di Canonica e la zona sportiva di Via Don Minzoni</p>	<p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b></p> <p>- Favorire lo sport come traino dell'economia, anche migliorando e ampliando l'offerta di ricettività turistica alle famiglie e agli atleti (non esiste nel nostro comune o comunque nelle vicinanze una struttura di dimensioni e caratteristiche di medio prezzo tali da poter ospitare grandi gruppi)</p> <p>- Ampliare le strutture sportive esistenti senza creare nuove zone sportive perché esiste già una realtà abbastanza frastagliata</p> <p>- Rivedere e ampliare le strutture sportive esistenti – prevederne di nuove al fine di aumentare la capacità di ricevere un numero maggiore di atleti e genitori</p> <p>- Ampliare l'offerta sportiva intorno alla piscina perché facilmente raggiungibile anche da Gambassi T.me , Castelf.no, San Gimignano, Poggibonsi</p> <p><b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b></p> <p>- Ospitare eventi per disabili e quindi prevedere strutture sia sportive che ricettive con caratteristiche specifiche</p>				
	<b>O.5. Promuovere la qualità dell'ambiente urbano</b>						
<b>O.B5</b>	B.5.1. Riqualificazione ambientale attraverso la 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						



<p>ristrutturazione, di nuova edificazione; aree a verde connesse alle trasformazioni.</p>						
<p>B.5.2. Definizione di regole per la qualità degli spazi verdi urbani oggetto di nuova realizzazione o riqualificazione.</p>						
<p>B.5.3. Infrastrutturazioni del Parco di Canonica con l'aggiunta di eventuali funzioni / attività. Appare di rilievo l'area del Parco di Canonica, individuata nel previgente R.U. con la sigla F2C, in cui insiste un agglomerato di edifici tra cui la Villa, la Limonaia e la Tinaia sui quali ricade un vincolo. L'area interessata da percorsi pedonali in terra battuta vede la presenza di alcune attività coerenti alle destinazioni d'uso precedentemente individuate dal R.U. (destinazione direzionale e di servizio e/o turistico-ricettivo in relazione agli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di piccoli volumi per destinazioni di servizio) tra cui un campo arcieri e un bar. Il P.O. prevede la conferma dell'infrastrutturazione del parco anche attraverso l'aggiunta di eventuali funzioni / attività coerenti con la natura dei luoghi e l'ubicazione a cerniera tra il limite del territorio urbanizzato ed il territorio rurale (centro ippico per le disabilità, fattoria didattica urbana, orti sociali condotti con tecniche colturali non tradizionali) e la valorizzazione delle strutture esistenti (punto ristoro e area degli arcieri).</p>						
<p><b>O.6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano</b></p>						

<p><b>O.B6</b></p>	<p>B.6.1. Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale in coerenza con il redigendo P.U.M.S.. In particolare saranno privilegiati gli interventi in relazione delle aree cimiteriali</p>	<p><b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b>          - Agevolare la mobilità di chi arriva in treno e non ha mezzi propri          - Realizzare percorsi più fluidi da Via Romana e da Via Cavallotti (marciapiedi stretti e con manutenzione scadente e assenza di pista ciclabile)</p> <p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b>          - Sfruttare l'asta fluviale dell'elsa come collegamento ciclabile e pedonale fra la piscina/palazzetto di Canonica e la zona sportiva di Via Don Minzoni</p> <p><b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b>          - Interessante il parcheggio in Viale Fabiani da collegare pedonalmente con il centro          - Carenza di parcheggi nella zona posta a nord del centro del paese e carenza di marciapiedi, piste ciclabili          - Mancanza di parcheggi totale nella zona della casa di riposo – borgo Garibaldi – Via Cavallotti          - Mancanza parcheggio per il cimitero della Misericordia; quello esistente è piccolo e con problemi di accessibilità dalla viabilità          - Alla scuola Carducci mancano i parcheggi funzionali alla scuola</p>					
--------------------	---	--	--	--	--	--	--

<p>B.6.2. Aumento dei parcheggi scambiatori e dei nodi intermodali (realizzazione di un parcheggio nell'area dietro la stazione fra via Falcone e Borsellino, via Marco Polo e via Leonardo da Vinci e ampliamento del parcheggio della stazione creando due accessi più funzionali alla viabilità, realizzazione del parcheggio nell'area del Borro dell'Uccellina), anche attraverso la revisione delle previsioni inattuate.</p>	<p><b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Realizzare un collegamento diretto tramite mezzi pubblici con San Gimignano, evitando di andare a Poggibonsi</p> <p><b>Incontro "Sport e tempo libero" (22/09/2016)</b> - Parcheggio di scarico e carico turisti da fare in zona via L. da Vinci/via XXVI Luglio vicino al sottopasso della stazione</p> <p><b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Lontananza parcheggi per i commercianti</p> <p><b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b> - Problema accessibilità e carenza parcheggi per persone disabili alla stazione - Problema accessibilità / nodo stazione / scambio entrata-uscita - Rivedere il sistema parcheggi in relazione al sistema della viabilità</p>				<p><b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - I commercianti lamentano la chiusura dei parcheggi lungo via Cavour durante gli eventi</p>	
<p>B.6.3. Valorizzazione della piazza Boccaccio attraverso l'eliminazione del parcheggio pubblico da sostituire</p>						
<p>B.6.4. Interventi sulla viabilità pedonale per la realizzazione di percorsi protetti per anziani e bambini in una logica di fruibilità completa della città.</p>	<p><b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Agevolare la mobilità di chi arriva in treno e non ha mezzi propri - Realizzare percorsi più fluidi da Via Romana e da Via Cavallotti (marciapiedi stretti e con manutenzione scadente e assenza di pista ciclabile)</p> <p><b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b> - Carenza di parcheggi nella zona posta a nord del centro del paese e carenza di marciapiedi, piste ciclabili - Progettare un percorso di servizio per la casa di riposo (dedicato) - la casa di riposo è isolata, deve essere connessa - "Pollicino" potenziamento con pedana disabili</p>					<p>- Carenza manutenzione marciapiedi</p>

	<p>B.6.5. Miglioramento delle piste ciclabili e completamento dei tratti dove sono assenti, per attraversare tutto il paese in sicurezza e con rapidità</p>	<p><b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Agevolare la mobilità di chi arriva in treno e non ha mezzi propri - Realizzare percorsi più fluidi da Via Romana e da Via Cavallotti (marciapiedi stretti e con manutenzione scadente e assenza di pista ciclabile)</p> <p><b>Incontro "Sanità" (03/10/2016)</b> - Carenza di parcheggi nella zona posta a nord del centro del paese e carenza di marciapiedi, piste ciclabili</p> <p><b>Incontro "Agricoltura e protezione civile" (03/10/2016)</b> - Sull'allargamento della testa arginale dell'Elsa realizzare una pista ciclo-pedonale verso Poggibonsi e verso Castelfiorentino (verso Poggibonsi è possibile mentre verso Castelfiorentino non c'è il progetto di fare una sponda arginale)</p>				
	<p>B.6.6. Realizzazione di un percorso ciclo pedonale sicuro e accessibile, che parte da via Potente/via Baldini, attraversa viale Fabiani- con un camminamento di sottopasso- e prosegue sull'argine del fiume Agliena con accesso alla passerella, arrivando fino a piazza dei Macelli. Il percorso porterà nelle vicinanze di tutti i servizi del centro e delle scuole.</p>					
	<p><b>C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo</b></p>					
	<p><b>O.1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa</b></p>					
O.C1	<p>C.1.1. Regole insediative e tipologiche per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici</p>					
	<p>C.1.2. Regole per qualificare gli spazi liberi, pubblici e privati</p>	<p><b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Necessario regolamento de hors</p>				
	<p><b>O.2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano</b></p>					
O.C2	<p>C.2.1. Miglioramento della sosta per i camper: aumento delle attrezzature in Piazza dei Macelli, prevedendo inoltre la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate prossime al centro urbano.</p>	<p><b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Necessaria area attrezzata per i camper; porre attenzione nella localizzazione: - vicinanza ai servizi pubblici per facilitare gli spostamenti verso la città; - zona attrezzata all'interno dell'area con docce, luce, ecc; - vicinanza a piste ciclabili o percorso pedonali;</p>				

	<b>O.3. Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate</b>						
O.C3	C.3.1. Ricognizione delle aree di degrado ai sensi degli artt. 122-125 della L.R. 65/2014 e definizione metodi e criteri.						
	C.3.2. Revisione o consolidamento dei meccanismi di recupero dei contenitori dimessi dentro o ai margini della città, che permettono il riutilizzo della superficie esistente entro il lotto o la delocalizzazione con meccanismi di "decollo" delle edificabilità residue (la superficie non ricostruibile nel lotto) - in aree suscettibili di ricevere edificazione ("atterraggio"), in relazione alle forme di perequazione da definire con particolare attenzione alla definizione di quote da dedicare alla edilizia residenziale sociale.						
	C.3.3. Riarticolare la gamma delle destinazioni d'uso ammissibili valutando anche la possibilità di trasformare ex complessi produttivi ormai dismessi in medie strutture di vendita.						
	<b>O.4. Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti</b>						
O.C4	C.4.1. Previsione di nuova edificazione diversificata, dalla saturazione del lotto singolo al grande intervento di nuova edificazione, dal completamento alla ristrutturazione urbanistica.						
	C.4.2. Riqualificazione 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 al nuovo assetto viario.		<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Le aree di rigenerazione non sono appetibili per il commercio di vicinato per problemi soprattutto di localizzazione (necessario quasi indispensabile essere in via Il giugno)				
	C.4.3. Pianificazione degli ambiti da destinare alle attività commerciali di media distribuzione e il rapporto con il centro commerciale naturale.			<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Il CCN reale si riduce rispetto al perimetro cartografato a via Il giugno e P.zza Boccaccio oltre al bar Agorà di Piazza della Libertà; inoltre si riduce di anno in anno il numero di adesioni perché i negozi usufruiscono lo stesso delle attività promosse dal CCN e pertanto preferiscono non pagare nemmeno la quota di adesione. Non partecipazione attiva al CCN da parte degli iscritti - La Coop per il turista senza mezzo proprio è lontana	<b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Mancano cartellonistica con elencate le diverse attività/negozi presenti	<b>Incontro "Turismo ed eventi" (22/09/2016)</b> - Le attività commerciali del centro d'estate aprono tardi e chiudono presto e pertanto non risultano funzionali al turista che vuole acquistare prodotti per prepararsi un pasto in casa, e magari non può andare alla coop perché senza mezzo proprio  <b>Incontro "Commercio" (29/06/2016)</b> - Per favorire lo sviluppo del CCN bisognerebbe prevedere azioni concrete per far sì che il cittadino preferisca comprare nei negozi aderenti al CCN piuttosto che negli altri (es. dare un'ora omaggio di parcheggio a chi acquista in negozio che aderisce al CCN)	
	C.4.4. Riqualificazione delle attività direzionali.						

	C.4.5. Consolidamento degli ambiti a destinazione produttiva e la ricerca di prassi urbanistiche che consentano un'agevole attuazione delle previsioni in località Montebello e Bassetto/Avanella.		<b>Incontro "Attività produttive" (29/06/2016)</b> - Consolidare il polo Nord e Sud delle zone artigianali anche in relazione alla viabilità di circonvallazione - reindustrializzare i tessuti radicati esistenti				
--	--	--	--	--	--	--	--