



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 Pagliazzi
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

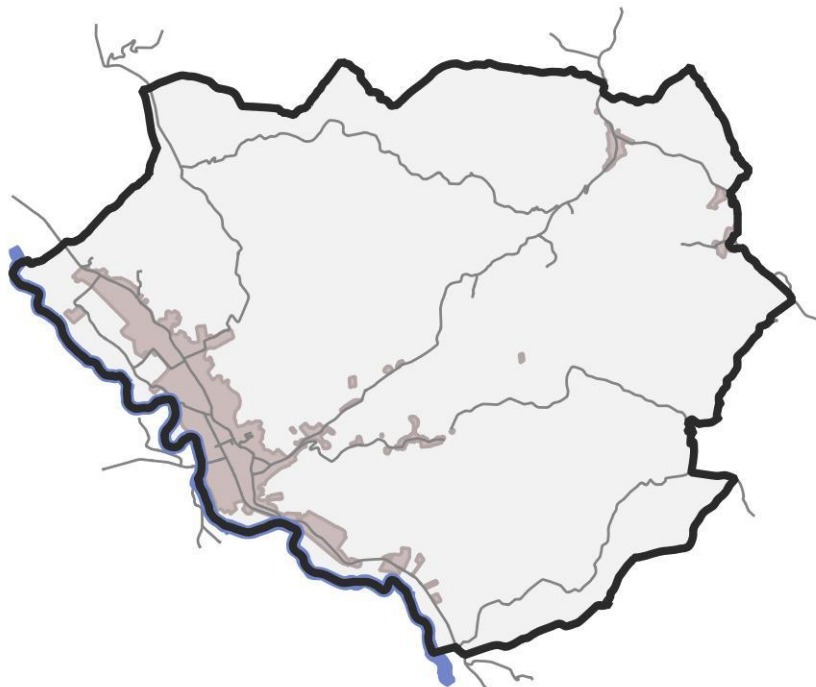
Prof. Giuseppe De Luca
Arch. PhD. Michela Chiti
Urb. Elisa Caruso

COLLABORATORI

Dott. Urb. Lorenzo Bartali

GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Dott. Filippo Belli



Data Adozione: 11/02/2019

Data Approvazione:

COLLABORATORI

Dott. Urb. Lorenzo Bartali

GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Dott. Filippo Belli

VALUTAZIONE DELLE COERENZE CON IL P.I.T. - P.P.R.

SCALA

ELABORATO

DATA REVISIONE

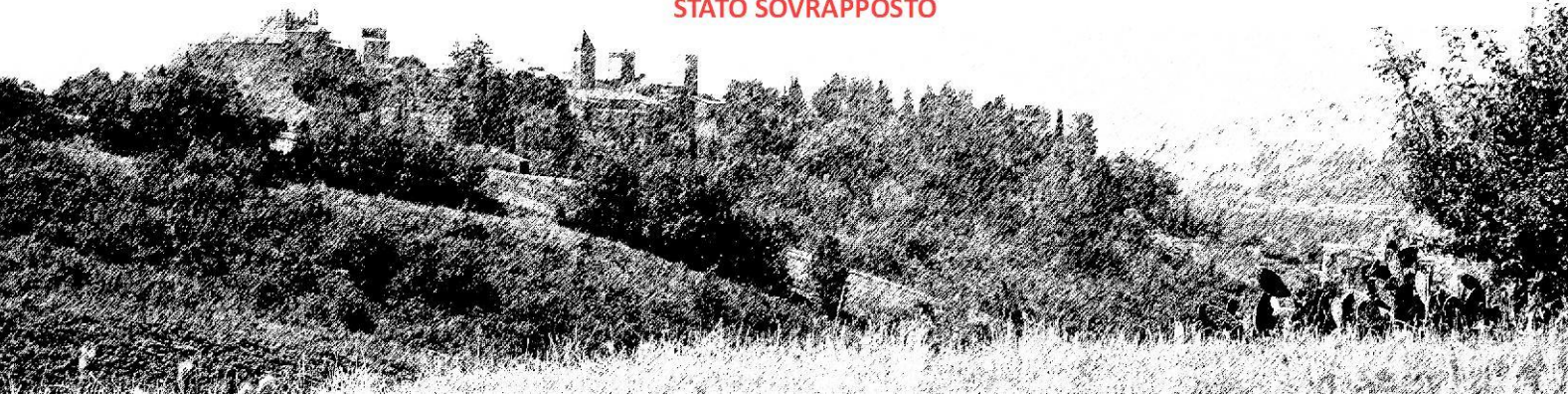
Maggio 2020

RE01d

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
STATO SOVRAPPOSTO



PIANO
Pianificare
OPERATIVO
Oggi
COMUNALE
Certaldo



INDICE

| | | |
|----------|---|------------------------|
| 1 | PREMESSA | 4 |
| 1.1 | LETTURA DELLO STATUTO DEL P.S..... | 4 |
| 1.2 | VERSO LA CONFORMAZIONE DEL P.O. | 12 |
| 2 | PIANO OPERATIVO | 14 |
| 2.1 | OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO..... | 14 |
| 2.1.1 | <i>A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate</i> | 15 |
| 2.1.2 | <i>B. Garantire l'accessibilità universale</i> | 17 |
| 2.1.3 | <i>C. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo</i> | 19 |
| 2.2 | ARTICOLAZIONE DEL P.O. | 19 |
| 2.3 | DIMENSIONAMENTO DEL P.O. | 2524 |
| 2.4 | ANALISI DI COERENZA INTERNA..... | 3937 |
| 3 | PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE (P.I.T) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO | 4543 |
| 3.1 | PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE | 4543 |
| 3.2 | PIANO PAESAGGISTICO | 5048 |
| 3.3 | ANALISI DI COERENZA ESTERNA | 5452 |
| 4 | 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. | 5755 |
| 4.1 | 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) | 5755 |
| 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) | 6058 |
| 5 | 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. | 6563 |
| 5.1 | D.M. 30/1958 - LE ZONE SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERTALDO..... | 6563 |
| 5.2 | D.M. 122/1970° - ZONA DI SEMIFONTE SITA NEL TERRITORIO DEI COMUNI DI CERTALDO E BARBERINO VAL D'ELSA..... | 6765 |
| 5.3 | D.M. 197/1971 - ZONA DELLE COLLINE SITA A NORD-EST DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CERTALDO ALTO | 6967 |

1 PREMESSA

Il presente documento rappresenta l'elaborato utile alla valutazione della conformazione del P.O. alla disciplina statutaria del P.I.T. ai sensi dell'art. 20 della disciplina del Piano.

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 richiamate 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.

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..

1.1 LETTURA DELLO STATUTO DEL P.S.

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 1 – 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 statutari 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) - CBAt (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) CBAt (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) | CBAt (PIT) CBLr (PIT) FON (PIT) |

RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|--|
| <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 intesivo 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 agroeconomica di pianura (PIT) Ambienti rocciosi o calanchivi(PIT) Aree calanchive (PS) Ambito di riferimento 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 agroeconomica collinare (PIT) Agroecosistema intensivo (PIT) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva (PIT) Matrice agroeconomica 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
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | |
|--|--|------------------------------|--|---|---|
| INVARIANTE III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare | | PR4.3 Invarianti Strutturali | | Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare - Percorsi fondativi (PIT) - Centri storici (PIT) - Edifici di valore (PS) - Luoghi di culto (PS) | Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare |
| 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 | | | | 15,16, 18,20 (PIT) | 6, 15,16,20 (PIT) |

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 trapiantare 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

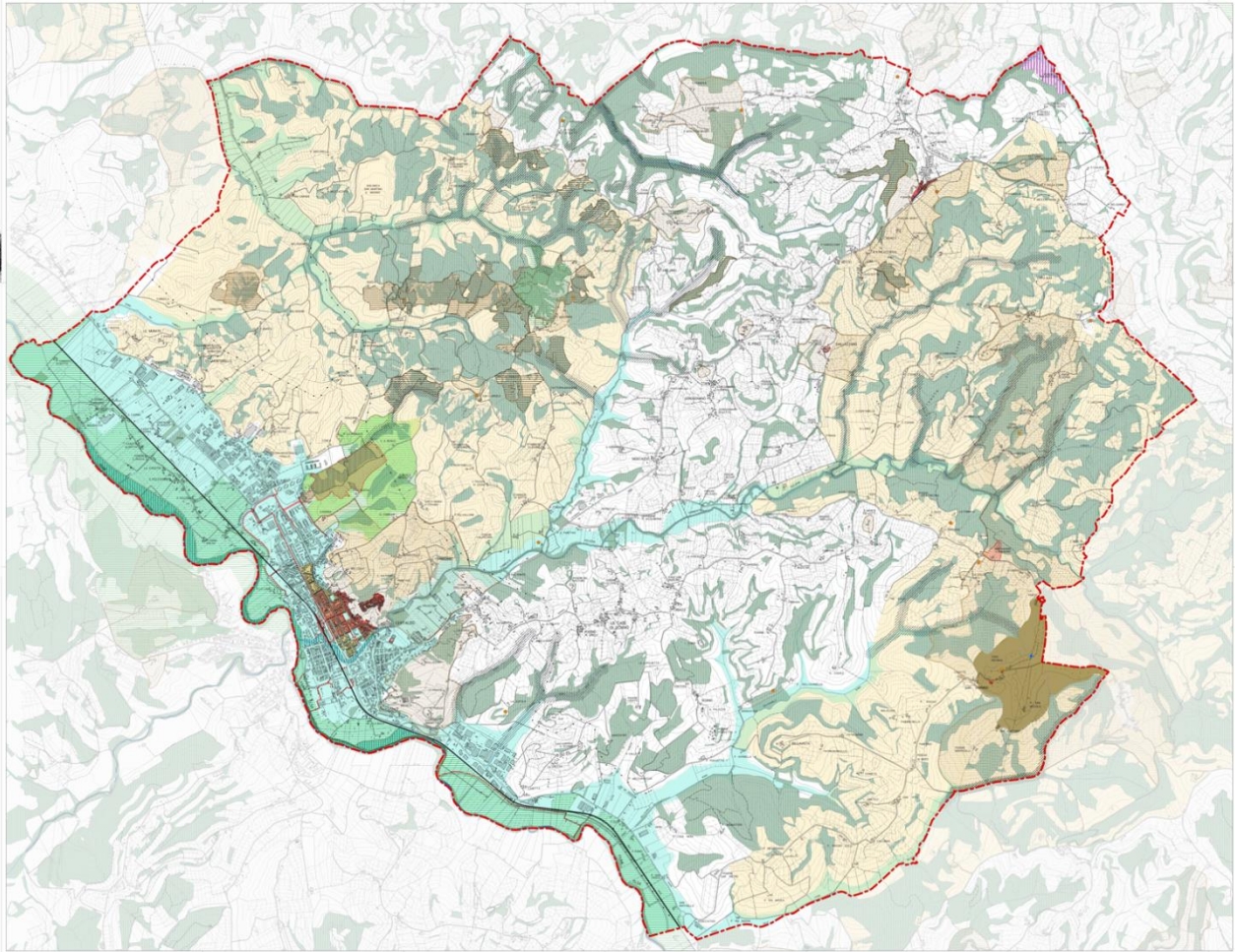


Figura 2 – Estratto dell'elaborato cartografico PR01a

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 3 – Estratto della legenda dell'elaborato cartografico PR01a.

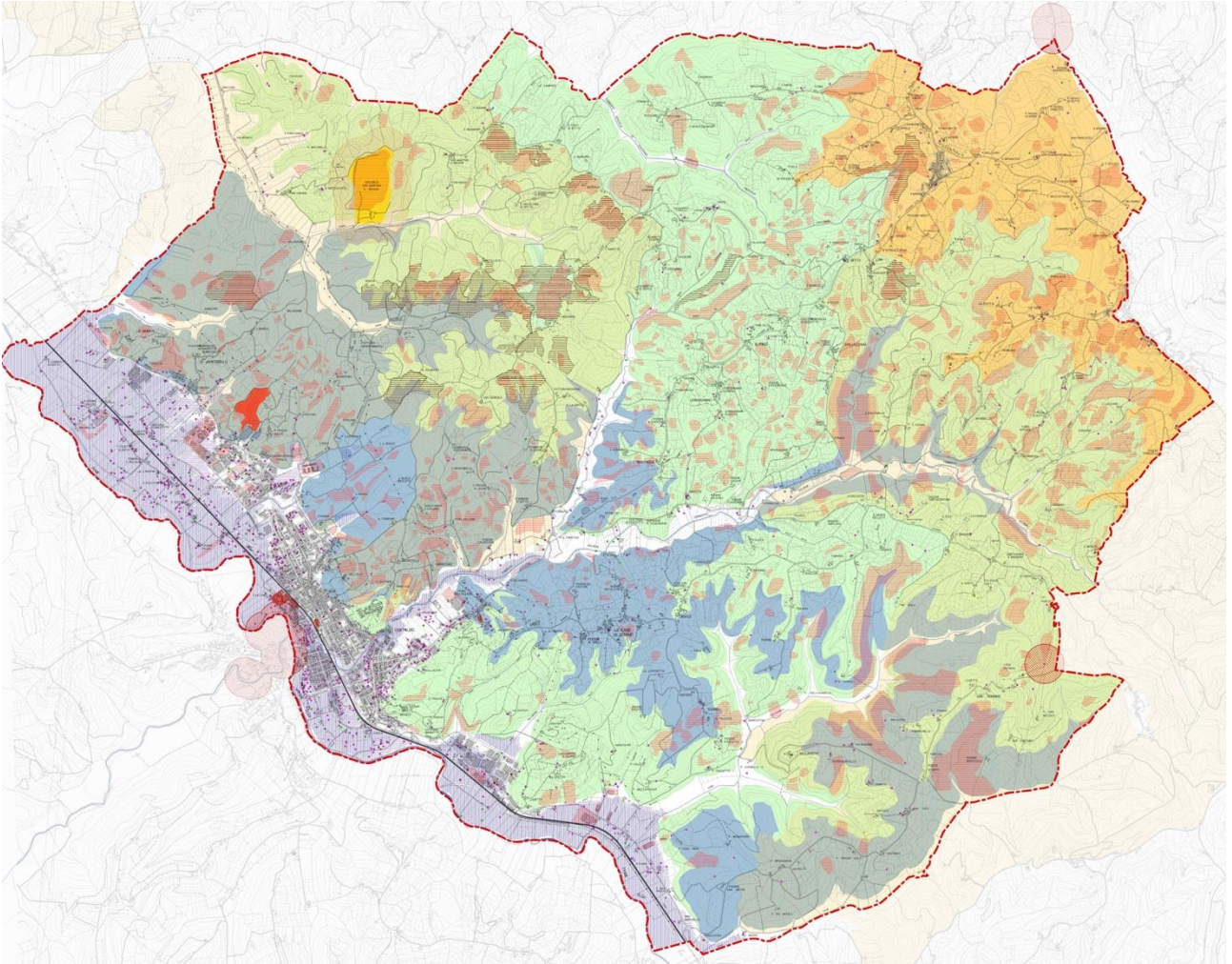



Figura 4 – Estratto dell'elaborato cartografico PR01b

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 5 – Estratto della legenda dell'elaborato cartografico PR01b.

1.2 VERSO LA CONFORMAZIONE DEL P.O.

L'art. 4 della disciplina del P.I.T. attiene il *Carattere delle disposizioni* e ne definisce i contenuti:

- a. gli **obiettivi generali** costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;
- b. gli **obiettivi di qualità** di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;
- c. gli **obiettivi specifici** dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione

- territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;
- d. gli **orientamenti** contenuti nelle schede di ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
 - e. gli **indirizzi per le politiche** contenuti nelle schede di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano;
 - f. le **direttive** presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;
 - g. le **prescrizioni** costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;
 - h. le **prescrizioni d'uso** costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.
- [...]

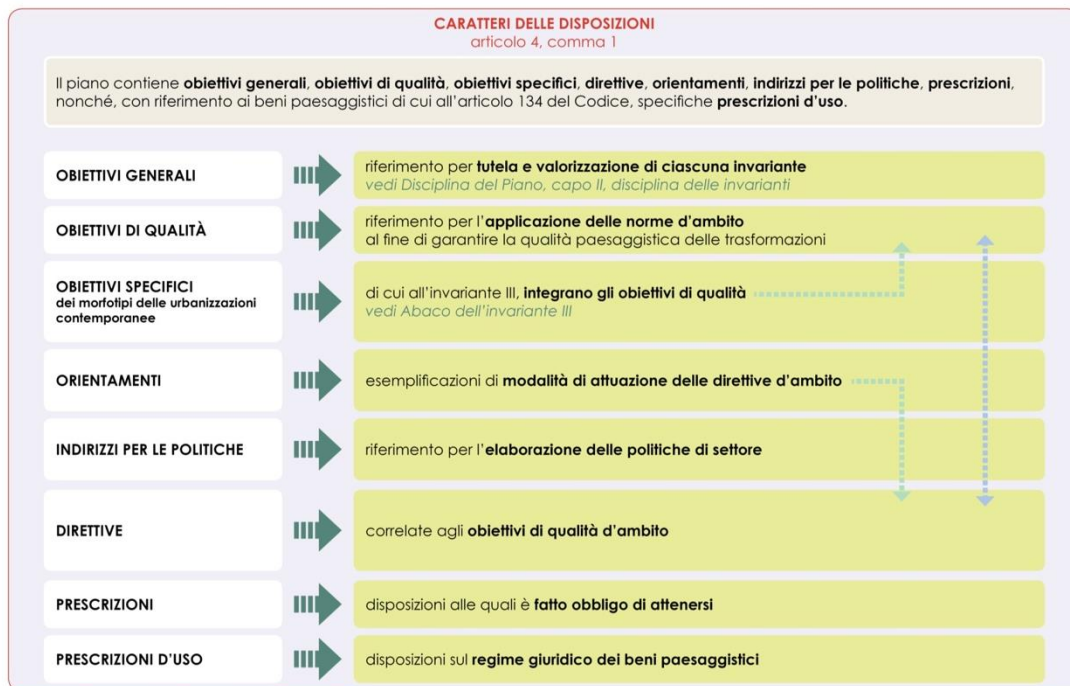


Figura 6 - Estratto della lezione: Patrimonio territoriale, criticità e aspetti normativi statutarî. Attività formativa organizzata da ANCI Toscana su "TerritOri - Percorsi formativi sul Piano Paesaggistico della Toscana". Docente del CIST (Centro Interuniversitario Scienze del Territorio) M. Chiti. Lezioni afferenti al modulo C formativo coordinato dalla Prof.ssa Daniela Poli: Agende locali del piano: schede d'ambito e adeguamenti normativi

Il P.O. ai sensi dell'art. 20 della disciplina del P.I.T. si conforma alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

Al fine di verificare i contenuti dell'art. 20 e pertanto di confrontare il P.O. con il P.I.T./P.P.R. si riporta nei paragrafi a seguire:

1. la valutazione della coerenza interna del P.O.;
2. la valutazione di coerenza esterna tra il P.O. e gli obiettivi del P.I.T.;

3. la valutazione di coerenza esterna tra il P.O. e gli obiettivi / direttive della Scheda d'ambito del P.P.R.;
4. la valutazione di coerenza tra il P.O. e la 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.;
5. la valutazione di coerenza tra il P.O. e la 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..

In relazione agli obiettivi e alle relative azioni e norme del P.O. viene condotta una valutazione in riferimento agli obiettivi del P.I.T., del P.P.R., dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e all'art. 136 del medesimo decreto.

In relazione al lavoro di ricognizione delle strutture del territorio, dei valori e delle criticità si rimanda alle specifiche Norme tecniche di attuazione di cui all'elaborato PR06 e alla rappresentazione cartografica delle medesime nell'elaborato PR01a e PR01b ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni.

2 PIANO OPERATIVO

2.1 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.

2.1.1 **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 nomenclate 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 trascinamenti 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.

2.1.2 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. Riqualficazione della Costa Vecchia che dovrà tornare ad essere sicura e percorribile.

B.1.4. Riqualficazione 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 riqualficazione atte al rafforzamento della centralità della città bassa con il recupero prioritario di Piazza Boccaccio, Borgo Garibaldi (previa realizzazione di interventi di riqualficazione 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 colturali 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.

2.1.3 **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.

2.2 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

a. 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)

2.3 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
 RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

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 | | | | | | |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | | | | | | | | |
|----|--|----------|-----------------|--|--|--|----------|----------|-----------------|--|--|--|
| 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 | | | | | | | | | | | | |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

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 Totale 1750 mq | < | 1.800 mq | (*) 170 mq | < | | | |
| 10 | 7.288 mq | C07 - 480 mq C08 - 480 mq T08 - 16001000 mq Totale 25601960mq | < | | | | | | | | | |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|------------------------|---|------------|--|---|----------|---|---|--------|--|---|
| 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_65685252 mq C04_3644 mq C05_8496 mq T01_4493210207 mq Totale 4297536934 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_20001300 mq | < | | | | | | | | | |

RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|----------|--|---|--|--|--|
| 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.

RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

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 |
|---------------|------------------|

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

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

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

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
uteo nn. 9 Bassetto, 10 oltregliena, 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 necessita 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 Fraille: 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 inquadramento 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 | |

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

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

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:**

| 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 | C06_att | Via Fiorentina | 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_ P2 AIC |
| 5 | R08 | Casa del Popolo | R |
| 5 | R12 | Via de Ponte Vecchio | Standard_ P2 Parcheggio |
| 9 | R13 | Parcheggio Camper | TR |
| 9 | R16 | Ex - Tabaccaia | D |
| 10 | R14 | Via Meucci | R |
| 10 | R15 | Via Meucci | R |
| 11 | R01_att | Viale Matteotti | D |
| 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | |
|-----------|------------|-------------------------|--------------|
| 11 | R10 | Via Cavour | R |
| 11 | R11 | Viale Giacomo Matteotti | Standard_AIC |
| <u>11</u> | <u>R13</u> | <u>Viale Matteotti</u> | <u>D</u> |
| 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_P2Parcheggio |
| 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_P2Parcheggio |
| 18 | T10 | Parcheggio Sciano_2 | Standard_P2Parcheggio |
| 21 | T12 | Loc. Fonti | TR |
| 27 | T11 | Via <u>S.M. Novella degli olivi</u> | R |

2.4 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) | SCHEDE DI PROGETTO (elaborato PR05) | ELABORATI P.O. | COERENZA |
|--|--|--|--|---|-----------------|
| A. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate | | | | | |
| O.A1 | 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 paesaggistica del territorio e parti del progetto di sviluppo turistico. | Art. 19, 46, 111, 112 | | PR03, PR04, VI01, VI02 | D |
| | 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole | | | | | |
|--|---|--|----------|------------------|---|
| O.A2 | 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 ammissibili complementari alle funzioni agricole | Art.37, 38, 40, 42, 43 | | PR04 | F |
| | 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 | | | | | |
| O.A3 | 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 |
| | 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato | | | | | |
|---|--|---|--|------------|----------|
| O.A4 | 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. | Art. 90 | Cn°, Cn°_att, | PR04, PR05 | D |
| O.A5. Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche. | | | | | |
| O.A5 | A.5.1. Prescrizioni per la tutela delle visuali panoramiche. | Art. 15, 28, 29, 32, 33, 42, 59, 63, 70, 120, 121 | | | D |
| B. Garantire l'accessibilità universale | | | | | |
| O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale | | | | | |
| O.B1 | 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.B2 | 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.B3 | 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). | Art. 93, 94, 95 | Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att | PR04, PR05 | F |
| | 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | |
|---|--|--|--|--------------------|---|
| | 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.B4 | 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.B5 | 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | |
|---|---|--|--|------------------|---|
| | <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 culturali non tradizionali) e la valorizzazione delle strutture esistenti (punto ristoro e area degli arcieri).</p> | Art. 19, 91 | R02 | PR03, PR04, PR05 | F |
| O.B6. Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano | | | | | |
| O.B6 | <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> | Art. 92, 96, 97, 98, 99 / Elaborato PR05 | T05, T07 | PR03, PR04, PR05 | 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.</p> | Art. 17, 91, 92 / Elaborato PR05 | T03 | PR04, PR05 | F |
| | <p>B.6.3. Valorizzazione della piazza Boccaccio attraverso l'eliminazione del parcheggio pubblico da sostituire</p> | Art. 92 | T03 | PR04, PR05 | D |
| | <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> | Art. 90, 91, 92 | Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att | PR03, PR04, PR05 | F |
| | <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> | Art. 90, 91, 92 | Cn°, Rn°, Tn°, Cn°_att, Rn°_att, Tn°_att | PR03, PR04, PR05 | F |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | |
|---|--|---------------------------|--|---|---|
| | 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 |
| 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 | | | | | |
| O.C1 | 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, Rn°_att, Tn°_att | QC01, QC02, QC03, QC04, PR03, PR04, PR05, VI03, | F |
| | 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.C2 | 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.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. | 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.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. | 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, R1_att, 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 |

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

3.1 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 morfotopologici 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.

3.2 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, 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 colturale 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-quadernari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quadernari 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.

3.3 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 ragione della pluralità delle funzioni in esso presenti | D | N | N | F | F | N | N |

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
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| OBIETTIVI PIANO OPERATIVO | | OBIETTIVI SCHEDA D'AMBITO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----|-----|-----|-------------|-----|-----|-----|-----|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | OBIETTIVO 1 | | | | OBIETTIVO 2 | | | | | OBIETTIVO 3 | | | | | | | |
| | | 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 urbanizzate | 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 | D |
| | O.A4. Densificare il tessuto urbano consolidato | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | D |
| | 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 |
| | 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 come motore dello sviluppo | 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 | N |
| | O.C2. Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | N | 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 | D | D | N | N | N | N | N | N | N | N | F | N | N | N | N | N | N |
| | 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 | N | N | N | N | D |

4 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.

4.1 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.

4.2 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 modifichino 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.

| 4.2 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) | | | OBIETTIVI PIANO OPERATIVO |
|--|---|-------|---|
| <p>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:</p> | <p>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;</p> | 8.1a | <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>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;</p> | 8.1b | <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>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;</p> | 8.1c | <p>O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa</p> |
| | <p>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;</p> | 8.1d | <p>O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa O.B1. Migliorare l'accessibilità al territorio rurale</p> |
| | <p>e) riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;</p> | 8.1e | <p>O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa</p> |
| | <p>f) promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p> | 8.1f | <p>O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa</p> |
| 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) | | | OBIETTIVI PIANO OPERATIVO |
| <p>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:</p> | <p>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;</p> | 12.1a | <p>O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa</p> |

RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | |
|---|-------|--|
| 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 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.

5.1 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 conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico. | O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)</p> | <p>a - obiettivi con valore di indirizzo</p> | <p>2.a.1. Tutela del caratteristico mosaico di agroecosistemi ed aree boscate alle pendici del poggio di Certaldo e dell'adiacente poggio del Boccaccio.</p> | <p>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</p> |
| <p>3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario</p> | <p>a - obiettivi con valore di indirizzo</p> | <p>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.</p> | <p>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.2. Tutelare l'edificio 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. O.C1. Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa</p> |
| | | <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> |

5.2 D.M. 122/1970A - 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | 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 eco sistemica/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 - Insediamenti storici - Insediamenti 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 percezione visiva e la valenza identitaria. | 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.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 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.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole 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. |

5.3 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 dal torrente Agliena e dai corsi d'acqua minori. | O.A1. Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa |
| 2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti | 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 |

Piano Operativo del Comune di Certaldo
RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | |
|--|--|---|
| Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000) | 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-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. |
| | 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. | 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 |
| | 3.a.3. 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. |
| | 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. | 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. |

RE01d – Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.

| | | |
|--|--|---|
| | 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 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. | O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole |
| | 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. | 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.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali. | O.A2. Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole |
| | 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. | 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.a.9. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario. | 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. |
| 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. |