

Comuni di Castelfiorentino, Certaldo Gambassi Terme e Montaione

Città metropolitana di Firenze

SINDACI

Alessio Falorni - Castelfiorentino
Giacomo Cucini - Certaldo
Paolo Campinoti - Gambassi Terme
Paolo Pomponi - Montaione

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ettore Ursini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

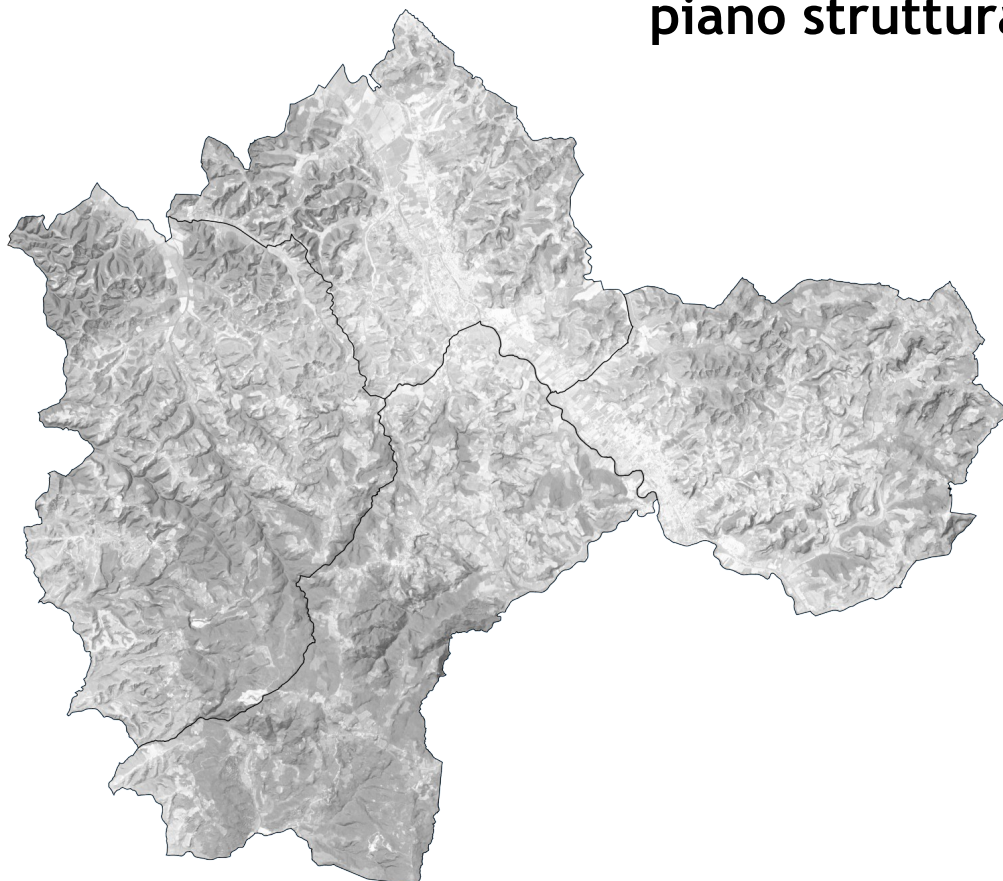
Chiara Scarfiello

UFFICIO DI PIANO

Roberto Marconi - Castelfiorentino
Gloria Bartaloni - Castelfiorentino
Manrico Padovani - Castelfiorentino
Yuri Lippi - Certaldo
Carlo Vanni - Certaldo
Lorenzo Bartali - Certaldo
Ettore Ursini - Gambassi Terme - Montaione
Federica Vaccaro - Montaione
Massimo Leoncini - Gambassi Terme

piano strutturale intercomunale

disciplina del Piano



PROGETTO URBANISTICO E VAS

Riccardo Luca Breschi - coordinatore
Andrea Giraldi
Luca Agostini
con Fabio Iacometti
Michela Moretti
Desirè Gambini

ANALISI AGROFORESTALI

Edoardo Viti

ANALISI SOCIO-ECONOMICHE

Simurg Ricerche

PERCORSO PARTECIPATIVO

Sociolab

INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE

Gabriele Grandini

INDAGINI IDRAULICHE

Gesualdo Bavecchi

Doc.4

Indice generale

PARTE I - CARATTERI DEL PIANO.....	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 - Contenuti, ambito di applicazione.....	5
Art. 2 - Finalità ed obiettivi generali.....	5
Art. 3 - Elaborati.....	6
Art. 4 - Efficacia e validità.....	9
Art. 5 - Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali.....	10
Art. 6 - Salvaguardie.....	10
PARTE II - LO STATUTO DEL TERRITORIO.....	12
TITOLO II - LO STATUTO DEL TERRITORIO: PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI.....	12
CAPO 1 - STATUTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO TERRITORIALE.....	12
Art. 7 - Lo Statuto del territorio.....	12
Art. 8 - Il patrimonio territoriale.....	12
CAPO 2 - INVARIANTI STRUTTURALI.....	16
Art. 9 - Le invarianti strutturali.....	16
Art. 10 - Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	17
Art. 11 - Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio.....	18
Art. 12 - Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali.....	19
Art. 13 - Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.....	24
TITOLO III - ULTERIORI CONTENUTI DELLO STATUTO DEL TERRITORIO.....	25
CAPO 1 - TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICI.....	25
Art. 14 - Il perimetro del territorio urbanizzato.....	25
Art. 15 - Il perimetro dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza.....	26
CAPO 2 - RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT-PPR E DEL PTC, DISCIPLINA PAESAGGISTICA, ARTICOLAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE, RIFERIMENTI STATUTARI PER LE UTOE.....	27
Art. 16 - La ricognizione delle prescrizioni del PIT-PPR.....	27
Art. 17 - La ricognizione delle prescrizioni del PTC.....	28
Art. 18 - La disciplina dei beni paesaggistici, degli ulteriori contesti, del sistema idrografico e delle attività estrattive.....	29
Art. 19 - Articolazione e disciplina del territorio rurale.....	31
Art. 20 - Riferimenti statutari per la individuazione delle UTOE e per le relative strategie.....	33
CAPO 3 - DISCIPLINA PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO SISMICO E IDRAULICO... 	34
Art. 21 - Tutela ed integrità fisica del territorio.....	34
Art. 22 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione di aree ai fini della salvaguardia da dissesti idrogeologici.....	37
Art. 23 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici e relativa	

disciplina.....	39
Art. 24 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici e disciplina degli ambiti territoriali relativa al rischio idraulico.....	41
Art. 25 - Zonizzazioni di pericolosità per aspetti di carattere sismico e disciplina degli ambiti territoriali relativa al rischio sismico locale.....	42
PARTE III - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....	45
TITOLO IV - LE STRATEGIE DI AREA VASTA.....	45
Art. 26 - Le strategie di area vasta: ambito territoriale di riferimento, assi strategici e strumenti di attuazione.....	45
Art. 27 - Le strategie per la mobilità.....	46
Art. 28 - Le strategie per la riqualificazione del sistema insediativo.....	49
Art. 29 - Le strategie per la valorizzazione del territorio rurale.....	53
Art. 30 - Le strategie per la diversificazione e la riqualificazione del sistema produttivo.....	56
Art. 31 - Le strategie per la tutela delle aree di valore paesaggistico e ambientale e del sistema idrografico e per la mitigazione del rischio idraulico.....	57
TITOLO V - LE STRATEGIE A LIVELLO COMUNALE.....	59
CAPO 1 - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE, INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO.....	59
Art. 32 - Le strategie dello sviluppo sostenibile per UTOE.....	59
Art. 33 - Unità territoriali organiche elementari (UTOE).....	60
Art. 34 - Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e nuove funzioni.....	62
Art. 35 - Criteri per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.....	63
Art. 36 - Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.....	64
CAPO 2 - CRITERI E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO.....	65
Art. 37 - Gli strumenti di pianificazione urbanistica e gli altri atti comunali di governo del territorio.....	65
Art. 38 - Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni.....	66
Art. 39 - Criteri per l'attuazione del piano.....	66
Art. 40 - Accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati.....	67
Art. 41 - La perequazione territoriale ed altri istituti innovativi per l'attuazione del piano.....	67

PARTE I - CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti, ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) disciplina il territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione e sostituisce i vigenti Piani Strutturali comunali: il PS di Castelfiorentino approvato con DCC n. 53 del 17/07/2001, il PS di Certaldo approvato con DCC n. 57 del 29/06/2005, il PS di Gambassi Terme approvato con DCC n. 14 del 13/06/2003, il PS di Montaione approvato con DCC n. 40 del 27/06/2003.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale contiene ai sensi del comma 1 dell'art. 94 della LR 65/2014:

- il quadro conoscitivo del territorio costituito dalle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile;

- lo statuto del territorio che individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale;

- le strategie dello sviluppo sostenibile articolate per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);

- le analisi, valutazioni, elaborazioni e le misure di salvaguardia indicate all'art. 92 comma 5 della LR 65/2014.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale contiene inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art. 94 della LR 65/2014, le politiche e le strategie di area vasta.

4. Il Piano Strutturale Intercomunale è redatto in conformità al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 ed è coerente al Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Firenze, approvato con DCP n. 1 del 10/01/2013, per le parti compatibili con i contenuti del PIT-PPR e con la vigente normativa di settore.

Art. 2 - Finalità ed obiettivi generali

1. Il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione definisce le condizioni e le linee dello sviluppo sostenibile delle attività e delle trasformazioni territoriali nei quattro Comuni per garantire, nel rispetto delle risorse, dei tratti identitari e delle vocazioni del territorio, una più elevata qualità della vita ed un'adeguata e

diffusa qualità dell'ambiente.

2. In coerenza con tale finalità, sono obiettivi generali del Piano Strutturale Intercomunale, in continuità con le indicazioni contenute nell'Avvio del procedimento di formazione del Piano e secondo le disposizioni dell'art.94 comma 2 della LR 65/2014:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità;
- il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi;
- la valorizzazione del territorio rurale;
- la riorganizzazione e l'innovazione del sistema produttivo.

3. Costituisce inoltre obiettivo generale del Piano, strettamente connesso ai suoi contenuti statutari, la tutela delle molteplici componenti del patrimonio territoriale, articolato nelle strutture idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa, agroforestale, ed in particolare la tutela delle aree di valore paesaggistico e ambientale e del reticolo idrografico. La tutela delle componenti e dei caratteri del patrimonio territoriale trova corrispondenza all'interno dei documenti della Valutazione Ambientale strategica nella tutela delle risorse essenziali del territorio.

4. Il processo di formazione del Piano Strutturale ha tenuto conto:

- dell'esigenza di favorire la partecipazione dei cittadini alle scelte del piano, attraverso percorsi aperti e condivisi di ascolto e consultazione propedeutici alla definizione dei suoi contenuti;
- della necessità di semplificare i processi e le modalità di attuazione delle previsioni del piano attraverso chiari e puntuali indirizzi per la redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Art. 3 - Elaborati

1. Il Piano Strutturale Intercomunale è costituito dai seguenti elaborati:

PROGETTO URBANISTICO

I. RELAZIONE

Doc.1 Relazione generale

II. QUADRO CONOSCITIVO

Documenti

- Doc.2a Analisi socio economiche
Doc.2b Stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali

Elaborati grafici

- Tav QC.01 CARTA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Tav QC.02 CARTA DELLA PERIODIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE STORICHE
Tav QC.03 CARTA DELL'USO DEL SUOLO
Tav QC.04.I CARTA DELLE DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE - per sezioni censuarie al 2011
Tav QC.04.II CARTA DELLE DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE - per comuni al 2021
Tav QC.05 CARTA DELLA MOBILITÀ E DEI SERVIZI
Tav QC.06 CARTA DELLE RISORSE E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI
Tav QC.07 CARTA DEGLI INSEDIAMENTI E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO
Tav QC.08 CARTA DEI SERVIZI A RETE
Tav QC.09 CARTA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI
Tav M.01 MAPPA DELL'ACCESSIBILITÀ

III. VINCOLI E TUTELE

Documenti

- Doc.3 Ricognizione dei beni paesaggistici
Doc.3a Allegato alla ricognizione dei beni paesaggistici: Relazione agronomica sulla ricognizione dei territori coperti da boschi e foreste

Elaborati grafici

- Tav V.01 CARTA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
Tav V.02 CARTA DEGLI ALTRI VINCOLI E TUTELE

IV. PROGETTO DI PIANO

Documenti:

- Doc.4 Disciplina del Piano
Doc.4a Allegato alla Disciplina del Piano: UTOE e dimensionamento del Piano
Doc.5 Relazione di coerenza e conformità

Elaborati grafici

- Tav P.01 STATUTO DEL TERRITORIO - PATRIMONIO TERRITORIALE

Tav P.02.I	STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE I
Tav P.02.II	STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE II
Tav P.02.III	STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE III
Tav P.02.IV	STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTE STRUTTURALE IV
Tav P.03	LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

STUDI GEOLOGICI E SISMICI

I. RELAZIONE GENERALE

Geo.0 Relazione tecnica illustrativa

II. QUADRO CONOSCITIVO

Tav GEO.1 Carta geologica (n. 6 fogli - 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6)

Tav GEO.2 Carta geomorfologica (n. 6 fogli - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6)

Tav GEO.3 Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (n. 6 fogli - 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6)

III. STATUTO

Tav GEO.4 Carta della pericolosità geologica (n. 6 fogli - 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6)

Comune di Castelfiorentino

Carta della pericolosità sismica - 2 fogli (nord e sud) -

Estratto da studio MS1 (IdroGeo, 2018)

Comune di Certaldo

Tav GEO.5 Carta geomorfologica (n. 6 fogli - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6)

Tav GEO.15.F-N-S Carta della pericolosità sismica (allestita in tre fogli: nord, sud e frazioni)

Estratto da studio MS1 (Ghea Engineering srl, marzo 2020)

Comune di Gambassi Terme

Tav GEO.5/c Carta della pericolosità sismica

Comune di Montaione

Tav GEO.5/d Carta della pericolosità sismica

Comune di Montaione - Elaborati relativi agli studi di Microzonazione Sismica di livello 2 (Geo Eco Progetti, luglio 2020)

Comune di Gambassi Terme - Elaborati relativi agli studi di Microzonazione Sismica di livello 2

(Geo Eco Progetti, luglio 2020)

Comune di Castelfiorentino - Elaborati relativi agli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 (IdroGeo, settembre 2018)

Comune di Certaldo - Elaborati relativi agli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 (GHEA Engineering srl, settembre 2018)

STUDI IDROLOGICI-IDRAULICI

I.1 - RELAZIONE_idrologica_Idraulica

I.2 - Verifiche Idrauliche

I.3 - Tavola_1_ Corografia

I.4 - Tavola_2_Certaldo_Sud_Carta_Aree_Allagabili_TR30

I.5 - Tavola_3_Certaldo_Sud_Carta_Aree_Allagabili_TR200

I.6 - Tavola_4_Certaldo_Nord_Gambassi_Terme_Carta_Aree_allagabili_TR30

I.7 - Tavola_5_Certaldo_Nord_Gambassi_Terme_Carta_Aree_allagabili_TR200

I.8 - Tavola_6_Castelfiorentino_Carta_Aree_allagabili_TR30

I.9 - Tavola_7_Castelfiorentino_Carta_Aree_allagabili_TR200

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Doc.VAS.1 Rapporto ambientale

Doc.VAS.2 Sintesi non tecnica

2. Costituiscono riferimenti del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale i documenti e gli elaborati grafici del quadro conoscitivo dei quattro Piani Strutturali comunali citati nell'art.1 comma 1.

Art. 4 - Efficacia e validità

1. Le disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale devono essere rispettate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali quali: i Regolamenti Urbanistici (RU) o i Piani Operativi comunali (PO), i piani attuativi, nonché dai piani e dai programmi di settore, dagli accordi di programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione dei seguenti casi:

- l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e relative prescrizioni ai sensi dell'art. 88, comma 7, lett. c) e dell'art. 90, comma 7, lett. b) della LR 65/2014;

- le misure di salvaguardia che mantengono efficacia, per ciascun Comune, dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSI fino all'approvazione del Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale ha validità temporale indeterminata. Il PSI è assoggettato alle attività di monitoraggio dalla LR 65/2014 e dai suoi regolamenti attuativi.

Art. 5 - Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali

1. Non danno luogo a varianti al Piano Strutturale Intercomunale e sono soggetti al procedimento di cui all'art. 21 della LR 65/2014:

- gli aggiornamenti del quadro conoscitivo purché non comportanti conseguenze sulle discipline del Piano;

- le correzioni di errori materiali.

2. Il quadro conoscitivo del PSI deve essere costantemente aggiornato dall'Ufficio di Piano e dai competenti uffici comunali, in particolare attraverso:

- l'analisi e l'interpretazione degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e provinciale che contengono elementi di rilievo per il territorio;

- l'aggiornamento delle cartografie del quadro conoscitivo per importanti variazioni intercorse rispetto allo stato del territorio e delle sue risorse;

- la verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale Intercomunale e dei Piani Operativi comunali.

Art. 6 - Salvaguardie

1. Sul territorio di ciascun Comune, dall'adozione del presente PSI e fino all'approvazione del Piano Operativo e comunque per un periodo massimo di tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSI, non sono ammesse all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato:

- nuove edificazioni residenziali, fermo restando quanto previsto dal Titolo IV, Capo III della LR 65/2014;

- interventi di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato, soggetti al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014, fino a quando non sia stato acquisito il parere favorevole della stessa conferenza.

2. Fino all'approvazione dei Piani Operativi, nuovi od adeguati, sono fatti salvi gli interventi relativi a previsioni non decadute nei Regolamenti Urbanistici o dei Piano Operativi vigenti e non in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale .

3. Sono inoltre fatti salvi gli interventi connessi a piani attuativi e ad altri strumenti di attuazione previsti dai vigenti RU e PO (come i permessi di costruire convenzionati) per i quali sia stata stipulata la convenzione prima dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale.

4. Il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire quando siano in contrasto con il presente Piano Strutturale Intercomunale adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art. 13 della LR 65/2014. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA o a comunicazioni in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art. 13 della LR 65/2014.

5. Fino all'adozione dei Piani Operativi, nuovi od adeguati, le condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica relative agli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dai vigenti Regolamenti Urbanistici e non in contrasto con il presente Piano Strutturale Intercomunale, dovranno essere definite sulla base dei criteri riportati nelle NTA dei Regolamenti Urbanistici o dei Piani Operativi vigenti, nel DPGR 30.01.2020 n. 5/R (DPGR n.5/R/2020), nella LR 41/2018 nonché negli strumenti di pianificazione sovraordinati, quali il PGRA e il PAI.

PARTE II - LO STATUTO DEL TERRITORIO

TITOLO II - LO STATUTO DEL TERRITORIO: PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI

CAPO 1 - STATUTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO TERRITORIALE

Art. 7 - Lo Statuto del territorio

1. Lo Statuto del Territorio riconosce il patrimonio territoriale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione e ne individua le regole di tutela, riproduzione e

trasformazione in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR.

2. Lo Statuto del Territorio contiene:

- il patrimonio territoriale e le relative invarianti strutturali;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT-PPR e del PTC e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

3. È parte integrante dello Statuto del Territorio la definizione delle regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.

4. Lo Statuto del Territorio, in riferimento al PIT-PPR, assume e persegue gli obiettivi generali della Disciplina del Piano, gli obiettivi di qualità della disciplina d'uso dell'Ambito di paesaggio 09 "Val d'Elsa", gli obiettivi della disciplina dei beni paesaggistici e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Art. 8 - Il patrimonio territoriale

1. Il patrimonio territoriale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

2. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio dei quattro Comuni ed è costituito da:

- la struttura idrogeomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

3. Il patrimonio territoriale è rappresentato nella tav. P.01, ed è costituito dai seguenti elementi:

a) *struttura idrogeomorfologica:*

- il reticolo idrografico;
- i pozzi e le sorgenti;
- le risorse termali;
- le doline;
- i siti minerari;
- i geositi/biotopi;
- le oliofiti;
- le aree carsiche;
- i giacimenti e i giacimenti potenziali individuati dal Piano Regionale Cave;
- i siti estrattivi dismessi e siti di reperimento dei materiali ornamentali storici indicati dal Piano Regionale Cave.

Sono inoltre parte integrante del patrimonio territoriale i caratteri idrogeomorfologici del territorio comunale rappresentati negli elaborati degli studi geologici e idraulici.

b) *struttura ecosistemica:*

- le aree boscate;
- l'area naturale dell'alta valle del torrente Carfalo;
- il Parco della Canonica;
- il corridoio fluviale del Fiume Elsa compreso della sua vegetazione ripariale;
- le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva e aree con vegetazione rada;
- le aree sabbiose e le rocce nude;
- gli specchi d'acqua.

c) *struttura insediativa:*

- i centri, nuclei e tessuti storici;
- i beni architettonici e archeologici notificati e vincolati dalla parte II del D. Lgs 42/2004;
- le emergenze storico-architettoniche del territorio aperto non notificate;
- gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e di alcune emergenze storico-architettoniche notificate e non notificate del territorio aperto;
- il patrimonio edilizio esistente al 1954;

- le principali aree verdi urbane;
- la viabilità fondativa e attuale;
- i percorsi della mobilità collettiva e della mobilità lenta (linee ferroviarie, funicolare di Certaldo, percorsi escursionistici).

Sono inoltre parte integrante del patrimonio territoriale le reti e i sistemi tecnologici rappresentati nella tav. QC.08 “Carta dei servizi a rete” ed i servizi e le attrezzature rappresentati nella tav. QC.05 “Mobilità e servizi”.

d) *struttura agroforestale*:

- i seminativi irrigui e non irrigui;
- le colture temporanee associate a colture permanenti;
- i sistemi colturali e particellari complessi;
- le colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti;
- i vigneti;
- gli oliveti e i frutteti;
- le aree ad arboricoltura;
- le serre e i vivai;
- i prati stabili;
- le canalette e le scoline.

4. Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce le risorse sopra elencate come componenti identitarie del patrimonio territoriale e le tutela e le valorizza nello Statuto del Territorio ed in particolare mediante la disciplina delle invariante strutturali di cui al Capo 2 del presente Titolo.

5. I Piani Operativi comunali provvedono a precisare l'individuazione e la rappresentazione degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e provvedono a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del PSI. In particolare, in relazione agli elementi costitutivi della struttura insediativa, provvedono a:

- individuare e disciplinare gli insediamenti storici ed i relativi ambiti di pertinenza come indicato all'art. 15;
- verificare e se necessario aggiornare, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente storico, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali;

- individuare in modo dettagliato la viabilità storica di particolare valore ed indicare una specifica normativa per assicurarne la continuità e la fruibilità.

6. Si precisa, in relazione alla tav. QC.07, che la rappresentazione degli insediamenti e del patrimonio edilizio di valore storico ha una valenza esclusivamente conoscitiva. In particolare la classificazione di valore degli edifici ivi riportata è desunta dai Regolamenti Urbanistici comunali vigenti: essa costituisce comunque una base di partenza per il lavoro di verifica, approfondimento ed aggiornamento che dovrà essere effettuato dai Piani Operativi comunali, come indicato al precedente comma 5.

7. Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) come elencati al successivo art. 18 e rappresentati, con efficacia ricognitiva, nella tav. V.01 ed il paesaggio quale definito all'art. 131 del D.Lgs 42/2004) e come descritto e disciplinato dal PIT-PPR.

8. Fanno parte del patrimonio territoriale anche le aree e gli ambienti tartufigeni rappresentati in modo sintetico nella tav. QC. 06. Essi costituiscono una peculiare risorsa e caratteristica del territorio della Valdelsa che, come indicato dalla LR 50/1995 art 15 comma 3, i Comuni possono precisare ad una scala di maggior dettaglio, e quindi nei Piani Operativi, le aree di effettiva produzione di tartufi e possono stabilire norme di tutela.

CAPO 2 - INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 9 - Le invarianti strutturali

1. Le invarianti strutturali identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità alle indicazioni del PIT-PPR, individua quattro invarianti strutturali sul territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, identificandole in:

- I. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- II. I caratteri ecosistemici del paesaggio;
- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali
- IV. I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

3. Il PSI rappresenta le invarianti strutturali nelle tavv. P.02.I-IV, verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT-PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti.

4. L'individuazione delle invarianti strutturali interessa l'intero territorio dei quattro comuni e, fatte salve diverse disposizioni della presente Disciplina, non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

5. Il PSI persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 7, 8, 9 ed 11 della Disciplina del Piano del PIT-PPR e, nei successivi articoli del presente Capo, recepisce, integrandoli e specificandoli ove necessario, gli obiettivi specifici e le azioni indicati dal PIT-PPR da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

6. In conformità all'articolo 22 della Disciplina del Piano Regionale Cave, costituiscono altresì invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della LR 65/2014 i giacimenti e i giacimenti potenziali, recepiti nella componente statutaria del presente Piano nella cartografia dell'invariante I (Tav. P.02.I) e del Patrimonio Territoriale (P.01). Ai fini della tutela della risorsa mineraria, all'interno dei giacimenti sono consentite esclusivamente attività compatibili con le disposizioni del PRC.

Art. 10 - Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

1. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi del territorio comunale.

2. Obiettivo generale dell'invariante è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire, come indicato dalla Disciplina del PIT-PPR, attraverso:

- la stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici;
- il contenimento dell'erosione del suolo e la promozione della funzione di presidio delle attività agricole sostenibili;
- la salvaguardia delle risorse idriche;
- la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio;
- il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive.

3. Nel territorio dei Comuni il PSI individua i seguenti sistemi morfogenetici e li rappresenta

nella tav. P.02.I, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR:

Pianura e fondovalle

- Fondovalle (FON).

Collina dei bacini neo-quadernari

- Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti (CBAg);
- Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt);
- Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti (CBSa).

Collina

- Collina Calcarea (Cca);
- Collina a versanti dolci sulle Unita Liguri (CLVd);
- Collina a versanti ripidi sulle Unita Liguri (CLVr).

4. Il PSI recepisce le **azioni** che, per ciascun sistema morfogenetico, sono indicate dal PIT-PPR nell'Abaco dell'Invariante I e come riportate nell'Appendice 1 del Doc. 5 del PSI "Relazione di coerenza e conformità".

5. I Piani Operativi comunali declinano le azioni sovra-richiamate sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici dal PIT-PPR e tenendo conto, per quanto compatibili con lo stesso PIT-PPR

Art. 11 - Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi dei territori dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione.

2. Obiettivo generale dell'invariante è elevare la qualità ecosistemica dei territori dei quattro Comuni, l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire, come indicato dalla Disciplina del PIT-PPR, attraverso:

- il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali;
- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali,
- la tutela degli ecosistemi naturali e delle aree naturali di interesse locale;

- la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

3. Nel territorio dei Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione il PSI individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e li rappresenta nella tav. P.02.II, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT-PPR:

ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

1. *Ecosistemi forestali*

- a) Nodo forestale secondario;
- b) Matrice forestale ad elevata connettività;
- c) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;
- d) Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività;
- e) Corridoio ripariale.

2. *Ecosistemi agropastorali*

- a) Nodo degli agroecosistemi;
- b) Matrice agroecosistemica collinare;
- c) Matrice agroecosistemica di pianura;
- d) Agroecosistema frammentato attivo;
- e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva;
- f) Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata;
- g) Agroecosistema intensivo.

3. *Ecosistemi palustri e fluviali*

- a) Zone umide;
- b) Corridoi fluviali.

3. *Ecosistemi rupestri e calanchivi*

- a) Ambienti rocciosi o calanchivi.

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- a) Direttrice di connettività da riqualificare;
- b) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare;

c) Aree critiche per processi di artificializzazione.

4. Il PSI recepisce le **azioni** che, per ciascun elemento strutturale e funzionale della rete ecologica, sono indicate dal PIT-PPR nell'Abaco dell'Invariante II e come riportate nell'Appendice 1 del Doc. 5 del PSI "Relazione di coerenza e conformità".

5. I Piani Operativi comunali declinano le azioni sovra-richiamate sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per gli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica del PIT-PPR, nonché sulla base delle caratteristiche degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale di cui all'art.8.

Art. 12 - Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali

1. Il carattere policentrico del sistema insediativo dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione trae origine dalla viabilità medievale (Via Francigena, vie Romee, ecc) che attraversa longitudinalmente questo territorio collegandolo a nord con la valle dell'Arno e a sud con Siena. La struttura insediativa dell'ambito è fortemente legata al fondovalle dell'Elsa: lungo il corso del fiume si trovano i centri fondativi di Castelfiorentino e Certaldo, i quali sono collocati su piccole alture che dominano la valle. Dal fondovalle risale la viabilità secondaria a pettine che organizza la maglia poderale delle aree collinari, su cui sorgono i piccoli centri di Gambassi Terme e Montaione, i quali risultano meno relazionati con il fondovalle, anche perché legati a diverse aree di influenza diverse e di sviluppo storico.

2. Obiettivo generale dell'invariante è proprio la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizzano. Il PSI persegue tale obiettivo, come indicato dalla Disciplina del PIT-PPR, con:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e quelle della collina;

- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi extra-urbani con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio e la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

3. Nel territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, il PSI individua, in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT-PPR, il morfotipo insediativo n. 5: *“Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare”*. La Valdelsa Fiorentina è collocata nell'articolazione territoriale 5.4 *“morfotipo della val d'Elsa”* e 5.8 *“morfotipo dei rilievi boscati di Gambassi e Montaione”* ed in misura marginale nell'articolazione 5.5 *“ morfotipo del Chianti fiorentino e senese”*. Le figure componenti delle articolazioni territoriali sono nel 5.4 il “sistema a pettine dei centri doppi sulla via Francigena”, nel 5.8 il “sistema reticolare collinare dei rilievi boscati di Gambassi e Montaione” e nel 5.5 “il sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino e senese con pettine della villa-fattoria”.

4. Le tre figure componenti del Morfotipo insediativo costituiscono riferimenti statuari per l'articolazione del sistema insediativo e contribuiscono all'individuazione delle UTOE e delle relative strategie, come indicato al successivo art.20.

5. Il PSI recepisce le indicazioni per le **azioni** che il PIT-PPR definisce per il *“Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare”* nell'Abaco dell'Invariante III. I Piani Operativi declinano le azioni soprarichiamate sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per il Morfotipo insediativo nell'Abaco dell'Invariante III e nella Scheda dell'Ambito di paesaggio 09.

6. Il PSI, in conformità alle disposizioni della Disciplina del Piano del PIT-PPR, individua nel territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, secondo i criteri e le esemplificazioni illustrate dell'Appendice 1 del Doc. 5 “Relazione di coerenza e conformità”:

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR2: Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto;
- TR3: Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- TR4: Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;

- TR6: Tessuto a tipologie miste;
- TR7: Tessuto sfrangiato di margine.

Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- TR8: Tessuto lineare.

Tessuti della città produttiva e specialistica

- TPS1: Tessuto a proliferazione produttiva lineare;
- TPS2: Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali;
- TPS3: Insule specializzate;
- TPS4: Tessuto a piattaforme residenziale e turistico ricettive.

I morfotipi delle urbanizzazioni sono rappresentati in modo sintetico nella tav. P.02.III.

7. Il PSI persegue gli **obiettivi specifici** relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee come indicati nell'Abaco dell'invariante III e come sintetizzati di seguito:

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati

Obiettivo: *conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.*

TR3 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati

Obiettivo: *definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.*

TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

Obiettivo: *attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.*

TR6 - Tessuto a tipologie miste

Obiettivo: *attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.*

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Obiettivo: *attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici,*

sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

TR8 - Tessuto lineare

Obiettivo: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.

TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Obiettivo: riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.

TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

Obiettivo: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e gli insediamenti urbani.

TPS3 - Insule specializzate

Obiettivo: integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

TPS4 - Tessuto a piattaforme residenziale e turistico ricettive

Obiettivo: costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive.

8. Gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani ed al disegno dei loro margini.

9. I Piani Operativi comunali verificano e precisano ad una scala adeguata i perimetri dei tessuti urbani ed extraurbani riportati nelle tavole del PSI; i Piani Operativi comunali possono individuare, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, altri tessuti extraurbani aventi caratteristiche corrispondenti a quelle dei morfotipi del PIT-PPR. I Piani Operativi comunali danno attuazione agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee declinandoli nella disciplina di uso del suolo tenendo conto delle azioni correlate indicate nell'Abaco dell'Invariante III del PIT-PPR, degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nella parte strategica del Piano (Parte III del presente Doc.4 ed Allegato Doc. 4A) nonché dei seguenti

indirizzi generali riferiti ai tessuti urbani:

- sono aree urbane consolidate i tessuti prevalentemente residenziali TR2, TR3, TR4: in tali aree i Piani Operativi devono mirare a completare e qualificare i tessuti esistenti con interventi di adeguamento dei servizi, delle infrastrutture e degli spazi pubblici, con circoscritti interventi di rigenerazione soprattutto nei tessuti TR4 e con interventi di riordino dei margini per conferire qualità e centralità urbana agli insediamenti;
- sono aree urbane da riqualificare i tessuti misti TR6: in tali aree i Piani Operativi devono promuovere e favorire organici e coerenti interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana degli insediamenti dismessi e delle aree degradate;
- sono aree urbane da ridefinire e riqualificare i tessuti sfrangiati di margine TR7 e i tessuti lineari TR8: in tali aree i Piani Operativi devono prevedere interventi di qualificazione dei servizi, di completamento e ridisegno dei tessuti urbani e di contestuale sistemazione paesaggistica dei margini fra le aree urbane ed il territorio rurale;
- sono aree urbane a destinazione produttiva da riordinare ed attrezzare ecologicamente i tessuti a proliferazione produttiva lineare TPS1 e i tessuti a piattaforme produttive e commerciali TPS2: in tali aree i Piani Operativi devono prevedere interventi di consolidamento e riqualificazione degli insediamenti lineari e interventi di riordino e rigenerazione delle piattaforme specializzate, fondati sulla ricostruzione di un coerente rapporto fra i tessuti produttivi, il territorio aperto e gli insediamenti urbani;
- sono aree urbane ed extraurbane da riordinare le insule specializzate TPS3 e le piattaforme residenziali turistico-ricettive TPS4 destinate a attrezzature e servizi di particolare rilievo: in tali aree i Piani Operativi devono favorire interventi di riqualificazione finalizzati ad integrarle nei contesti urbani e rurali con interventi di sistemazione paesaggistica.

Art. 13 - Invariante strutturale IV: i caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali

1. Il paesaggio rurale interessa una parte molto significativa del territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, soprattutto per questi ultimi due Comuni che presentano, a causa della loro morfologia, un rapporto meno alterato tra sistema insediativo e territorio agricolo. Nei grandi centri urbani di valle, invece, sono avvenute più alterazioni per effetto delle grandi espansioni delle aree urbanizzate nelle aree di pianura. Permangono comunque in tutti e quattro i Comuni tracce della maglia agraria storica, persistenze delle infrastrutture e degli insediamenti rurali, sistemazioni idraulico-agrarie e gli elementi paesaggistici di valore ecologico.

2. Obiettivo generale dell'invariante è salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale

dei paesaggi rurali, da perseguire, come indicato dalla Disciplina del PIT-PPR, mediante:

- il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo;
- il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale;
- la previsione, per le colture specializzate di grande estensione della pianura con ridisegno integrale della maglia agraria, di una rete di infrastrutturazione rurale articolata;
- la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici;
- la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario;
- la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani, la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale, la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce.

3. Nel territorio dei Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, il PSI individua i seguenti morfotipi rurali e li rappresenta nella tav. P.02.IV in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT-PPR:

Morfotipi delle colture erbacee

3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali;
4. Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa;
5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale;
6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.

Morfotipi complessi delle associazioni colturali

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;
19. Morfotipo del mosaico colturale e boscato;
20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari;
21. Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna.

4. Il PSI recepisce le **azioni** che, per ciascun morfotipo rurale, sono indicate dal PIT-PPR

nell'Abaco dell'Invariante IV e come riportate nell'Appendice 1 del Doc. 5 del PSI "Relazione di coerenza e conformità".

5. I Piani Operativi comunali declinano le azioni sovra-richiamate sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati dal PIT-PPR, tenendo conto delle indicazioni derivanti dalle analisi e dalle indagini contenute nel quadro conoscitivo del PSI.

TITOLO III - ULTERIORI CONTENUTI DELLO STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO 1 - TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICI

Art. 14 - Il perimetro del territorio urbanizzato

1. Il Piano Strutturale Intercomunale individua, nell'ambito dello Statuto del Territorio, il perimetro del territorio urbanizzato, come indicato all'art. 92, comma 3, lettera b) della LR 65/2014.

2. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nelle tavv. P.02.III e P.03 in scala 1:25.000.

3. Il perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali: in particolare esso include le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e tuttora in vigore.

4. Il perimetro del territorio urbanizzato può essere precisato nei Piani Operativi comunali, in relazione alle diverse scale di rappresentazione grafica ed a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al presente PSI.

Art. 15 - Il perimetro dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 92, comma 3, lettera c) della LR 65/2014, individua nell'ambito dello Statuto del Territorio, il perimetro dei centri e dei nuclei storici, in conformità alle indicazioni della stessa LR 65/2014 e dell'art.10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

2. I centri storici ed i nuclei storici sono individuati nelle tavv. QC.07, P.01, P.02.III e P.03 sulla base della seguente classificazione, esemplificata nell'Appendice 1 del Doc.5 che tiene conto della dimensione degli insediamenti e della tipologia e delle peculiari caratteristiche storico architettoniche dei tessuti e dei manufatti edilizi:

- **Centri storici** di antica formazione: Castelfiorentino, Certaldo Alto, Gambassi Terme e Montaione;
- **Tessuti storici otto-novecenteschi** delle espansioni dei centri storici di Castelfiorentino e di Certaldo e, in misura minore, dei centri di Gambassi Terme e Montaione;
- **Nuclei storici minori**: gli aggregati di Castelnuovo, Fontanella-Granaiolo, San Matteo, Cambiano, Madonna della tosse, Dogana e Petrazzi (nel Comune di Castelfiorentino); l'aggregato di Fiano (nel Comune di Certaldo); gli aggregati di Casenuove, Varna, Catignano, Pillo, Chianni, Tre case e Castagno (nel Comune di Gambassi Terme) e gli aggregati di Alberi, Mura, Sughera, Castelfalci, San Vivaldo e Iano (nel Comune di Montaione).

3. L'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei tessuti storici otto-novecenteschi definisce l'insieme degli insediamenti di valore storico ai quali si uniscono le emergenze storico architettoniche poste nel territorio rurale. I Piani Operativi comunali provvedono a precisare la perimetrazione degli insediamenti storici ed in particolare dei tessuti storici otto-novecenteschi ed a definire una disciplina di tutela e di valorizzazione, coerente con le indicazioni dell'art. 10 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

4. Il PSI effettua una prima perimetrazione degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze storico-architettoniche in coerenza con i criteri indicati nell'art. 66 della LR 65/2014 e nell'art.8 del DPGR 32/R/2017 e sulla base dei seguenti indirizzi:

- individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici al fine di salvaguardare le aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo storico che li caratterizza;
- individuazione degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici al fine di tutelare il valore percettivo e di testimonianza storico culturale di questi nuclei ed il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale;
- individuazione degli ambiti di pertinenza delle emergenze storico-architettoniche site territorio rurale al fine di tutelare il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale.

5. Per i centri ed i nuclei storici inseriti in un contesto insediativo urbano di recente formazione e pertanto privi di un intorno di interesse paesaggistico ed ambientale, non sono stati individuati

degli ambiti di pertinenza. I Piani Operativi possono dettare specifiche disposizioni per garantire un coerente assetto delle aree di contatto fra gli insediamenti storici e le urbanizzazioni recenti al fine di tutelare l'identità e la visibilità delle permanenze storiche. I Piani Operativi possono precisare il perimetro degli ambiti di pertinenza individuati dal PSI e, nel caso in cui si rendesse necessario, possono individuare ambiti di pertinenza ulteriori rispetto a quelli individuati dal PSI.

CAPO 2 - RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT-PPR E DEL PTC, DISCIPLINA PAESAGGISTICA, ARTICOLAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE, RIFERIMENTI STATUTARI PER LE UTOE

Art. 16 - La ricognizione delle prescrizioni del PIT-PPR

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, secondo le indicazioni dell'art.4 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, fa riferimento agli indirizzi per le politiche, applica le direttive e rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT-PPR.

2. Nel Doc. 5 “Relazione di conformità e coerenza” viene dato conto della conformità del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del PIT-PPR. Di seguito si elencano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT-PPR, che interessano il territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione:

Disciplina dei beni paesaggistici:

- prescrizioni d'uso relative agli **immobili ed aree di notevole interesse pubblico** (art. 134 comma 1 lettera a, ed art.136 del Codice) come indicati nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B;

- prescrizioni d'uso relative alle **aree tutelate per legge** (art. 134, comma 1, lettera b) e art. 142, comma 1, del Codice) come formulate nell'Elaborato 8B in relazione alle seguenti tipologie fra quelle elencate all'art.142 comma 1 del Codice:

- *b. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;*
- *c. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- *g. Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del*

decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227;

- *m. Zone di interesse archeologico.*

Norme comuni sulle energie rinnovabili

- prescrizioni relative al corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio di impianti per energie rinnovabili di cui ai seguenti allegati del PIT-PPR:

- *Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse;*
- *Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici.*

3. Sono prescrizioni del PIT-PPR, non attinenti allo Statuto del Territorio, le prescrizioni relative alla strategia dello sviluppo territoriale di cui al Titolo 3 della Disciplina del PIT-PPR.

Art. 17 - La ricognizione delle prescrizioni del PTC

1. Il vigente Piano di coordinamento territoriale (PTC) della Città metropolitana di Firenze è stato approvato con DCP n. 94 del 15/06/1998, ed è stato oggetto di una successiva Variante di adeguamento alla LR 1/2005 approvata con DCP n. 1 del 10/01/2013. La Città metropolitana di Firenze ha dato avvio, con DCCM n. 99 del 19/12/2018, alla formazione del nuovo Piano Territoriale Metropolitano (PTM).

2. Il Piano Strutturale Intercomunale è coerente con le disposizioni del PTC per le parti compatibili con il PIT-PPR e la vigente normativa. Non risultano prescrizioni localizzative del PTC ai sensi dell'art. 90 comma 7 lettera b) della LR 65/2014.

Art. 18 - La disciplina dei beni paesaggistici, degli ulteriori contesti, del sistema idrografico e delle attività estrattive

Disciplina dei beni paesaggistici

1. Lo Statuto del Territorio del PSI individua nella tav. V01 i beni paesaggistici di cui alla Parte III del Codice e li disciplina come indicato di seguito sulla base dei contenuti dell'elaborato 8b del PIT-PPR: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice".

2. In particolare il PSI, i PO e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale perseguono gli obiettivi, applicano le direttive, rispettano le prescrizioni d'uso, contenuti nella scheda di vincolo (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT) dei seguenti beni paesaggistici:

- *Zona delle colline sita a Nord-Est del territorio del comune di Certaldo Alto* (DM del 13/07/1971 - GU n. 197 del 1971);
- *Le zone site nel territorio del comune di Certaldo* (DM del 18/01/1958 - GU n. 30 del 1958);
- *Zona denominata Riotorto sita nel territorio dei comuni di Gambassi Terme e di Montaione* (DM del 28/09/1998 - GU n. 32 del 1999);
- *Zona di Semifonte sita nei Comuni di Barberino Val D'Elsa e Certaldo* (DM del 26/03/1970 - GU n. 122 del 1970).
- *Zona del colle di Lucardo nel Comune di Montespertoli* (DM del 02/02/1972 - GU n. 81 del 1972);
- *Area in località torrente Fregione sita nella frazione di Villamagna del Comune di Volterra* (DM del 21/12/1999 - GU n. 68 del 2000).

3. Il PSI, i PO e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale individuano, con efficacia ricognitiva, e disciplinano le aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice ed in conformità alle specifiche disposizioni dell'elaborato 8B, Capo III del PIT-PPR, articolate in obiettivi da perseguire, direttive da applicare e prescrizioni da rispettare. Nel territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione sono presenti le seguenti tipologie di aree tutelate per legge:

- *b. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;*
- *c. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- *g. Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227;*
- *m. Zone di interesse archeologico.*

5. Il PSI, sulla base dei criteri indicati nell'elaborato 7B del PIT, ha provveduto ad effettuare una ricognizione dei beni paesaggistici nella tav. V.01. Le procedure e gli esiti della ricognizione delle aree tutelate per legge sono illustrati nel Doc. 3 del PSI.

Disciplina degli ulteriori contesti

6. Non sono presenti, nel territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, siti inseriti nella Lista del patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'UNESCO che il PIT-PPR individua come ulteriori contesti ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera e) del Codice.

Disciplina del sistema idrografico

7. Il PSI, i PO e gli altri atti di governo del territorio individuano e disciplinano il sistema idrografico del territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione sulla base delle disposizioni dell'art.16 della Disciplina del Piano del PIT-PPR. Nelle tavv. QC.03, V.02, P.01 e P.02.I è rappresentato il reticolo idrografico del territorio dei quattro Comuni ai sensi della LR 79/2012.

8. Il PSI persegue gli obiettivi indicati al comma 2 dell'art.16 della Disciplina del PIT-PPR, ed opera per:

- conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, dei contesti fluviali e delle sue aree di pertinenza;
- salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi ed identitari dei contesti fluviali;
- conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali;
- evitare processi di artificializzazione dei corsi d'acqua e di urbanizzazione delle aree adiacenti;
- salvaguardare l'identità dei paesaggi fluviali e la qualità degli ecosistemi.

9. Il Piano Strutturale Intercomunale individua, nella tav. P.03, il perimetro di massima del contesto fluviale del fiume Elsa. I Piani Operativi comunali, sulla base degli obiettivi sopraindicati, provvedono a precisare il perimetro del contesto fluviale del fiume Elsa e, se ritenuto opportuno, ad individuare il contesto fluviale di altri corsi d'acqua tenendo conto di quanto stabilito all'art.16 comma 3 lettera a) della Disciplina del PIT-PPR, ovvero che i contesti fluviali sono “ *fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo, nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti*”.

10. I Piani Operativi comunali provvedono a definire strategie, misure e discipline per declinare gli indirizzi contenuti all'art.16, comma 3 lettera a) del PIT-PPR. A tale obiettivo concorrono piani e programmi di settore e strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume. In relazione alla specifica realtà della Valdelsa fiorentina si fa presente che il 19/05/23 è stato firmato il protocollo d'intesa per la realizzazione del Contratto del Fiume Elsa. Tra i Comuni firmatari sono presenti i Comuni di Castelfiorentino, Certaldo e Gambassi Terme.

L'obiettivo del contratto è lo sviluppo di un nuovo parco fluviale continuo, nell'ottica della valorizzazione del territorio e del paesaggio, della tutela delle acque e della difesa del suolo.

Disciplina delle attività estrattive

11. Il PSI, i Piani Operativi comunali e gli altri atti di governo del territorio disciplinano le attività estrattive e la loro compatibilità paesaggistica sulla base del Piano Regionale Cave (PRC) ed in conformità ai contenuti dell'art.17 della Disciplina e dell'allegato 4 del PIT-PPR.

12. Il PSI, nella tav. P.01.I dell'invariante strutturale I e nella tav. P.01 del patrimonio territoriale, rappresenta le seguenti aree come individuate dal PRC: giacimenti, giacimenti potenziali, siti estrattivi dismessi e siti per il reperimento di materiali ornamentali storici.

Art. 19 - Articolazione e disciplina del territorio rurale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, sviluppando alla scala locale le analisi del PIT-PPR e del PTC, definisce di seguito i criteri per l'individuazione, in sede di redazione dei Piani Operativi comunali, degli ambiti territoriali rispetto ai quali, ai sensi dell'art. 64 comma 4 della LR 65/2014, è possibile articolare l'applicazione della disciplina del territorio rurale di cui al Capo III del Titolo IV della stessa LR 65/2014.

2. Costituiscono riferimenti per l'individuazione degli ambiti territoriali di applicazione della disciplina del territorio rurale i morfotipi ecosistemici e i morfotipi rurali di cui ai precedenti artt.11 e 13, rappresentati nelle tavv. P.02.II e P.02.IV del PSI, nonché le indicazioni derivanti dalla carta dell'uso del suolo (tav. QC.03).

3. I Piani Operativi comunali, sulla base dei riferimenti sopraindicati, provvedono ad individuare, ad una scala di maggior dettaglio, gli ambiti rurali e, se necessario, individuano al loro interno sub-ambiti aventi specifiche caratteristiche omogenee, tali da richiedere una peculiare normativa sulla base della disciplina statutaria e delle scelte strategiche del PSI, senza che ciò comporti variante al presente Piano. Negli ambiti e possibili sub-ambiti del territorio rurale, i Piani Operativi comunali dovranno provvedere a individuare (o precisare) e disciplinare:

- le aree ad elevato grado di naturalità;
- gli specifici caratteri delle aree forestali e boscate, degli elementi vegetali di pregio, delle emergenze vegetazionali;
- i contesti fluviali di cui all'art. 18 comma 9 della presente Disciplina;
- gli ambiti periurbani aventi le caratteristiche indicate all'art.67 della LR 65/2014:

- gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 15 della presente Disciplina, precisando le indicazioni e le perimetrazioni fornite dal PSI;
- gli intorni pertinenziali delle emergenze storico-architettoniche situate nel territorio rurale, precisando anche in questo caso le indicazioni e le perimetrazioni fornite dal PSI;
- i nuclei rurali di cui all'art.65 della LR 65/2014;
- le aree e gli insediamenti, diversi da quelli elencati in precedenza, che non ospitano funzioni agricole pur non essendo compresi nel territorio urbanizzato, quali ad esempio i servizi e le attrezzature indicati in modo puntuale nella tav. QC.05.
- le previsioni di trasformazione che comportano consumo di suolo nel territorio rurale assunte come indicazioni strategiche dal PSI e da assoggettare a conferenza di copianificazione in sede di PO comunali ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

4. I Piani Operativi comunali disciplinano gli interventi ammissibili nel territorio rurale in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio e sulla base degli indirizzi contenuti nella parte strategica del PSI, con particolare riferimento agli obiettivi ed agli indirizzi per il territorio rurale delle singole UTOE contenuti nell'Allegato Doc.4A della presente Disciplina.

Art. 20 - Riferimenti statuari per la individuazione delle UTOE e per le relative strategie

1. Costituiscono riferimento per l'individuazione delle UTOE e per la definizione delle relative strategie i caratteri statuari del territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione:

- i caratteri della struttura idrogeomorfologica del territorio intercomunale evidenziati dall'invariante I, che risultano essere abbastanza omogenei per i quattro comuni. In particolare si trovano principalmente i sistemi morfogenetici della collina e, longitudinalmente all'ambito, il sistema di fondovalle del fiume Elsa;
- i caratteri della struttura ecosistemica del territorio intercomunale evidenziati dall'invariante II, che rilevano un ecosistema più antropizzato nell'area di fondovalle, in cui però il corpo idrico, con la sua vegetazione ripariale, riveste un forte carattere ecologico per tutto il territorio intercomunale. Ad ovest del fondovalle si trovano caratteri eterogenei, composti da nuclei o elementi forestali isolati, presenti sulle pendici o sui suoi impluvi, e da matrici agro-eco-sistemiche collinari e intensive, in cui si trovano seminativi, vigneti e oliveti. Ad est del fondovalle si trovano caratteri simili a quelli appena descritti mentre invece ai limiti nord-ovest

del territorio intercomunale è presente una forte matrice forestale;

- i caratteri della struttura insediativa del territorio intercomunale evidenziati dall'invariante III, che mettono in luce la diversa e specifica identità delle componenti morfo-tipologiche delle città e dei nuclei sparsi. Nell'area intercomunale si trovano gli insediamenti principali di Certaldo e Castelfiorentino, i cui centri storici sono stati fondati su piccole alture dominanti il fondovalle, da questi diparte poi la viabilità a pettine verso la valle e le ulteriori espansioni insediative lungo i principali assi infrastrutturali, fino a raggiungere il fiume. Diversa è l'organizzazione strutturale degli insediamenti ad ovest dell'Elsa, a causa ovviamente della morfologia. In queste aree collinari si trovano molti nuclei sparsi di crinale o di mezzacosta e modesti insediamenti di Montaione e Gambassi Terme, i cui centri storici sono sorti sui poggi delle colline e le successive espansioni sono avvenute sui crinali di queste;

- i caratteri della struttura agro-forestale del territorio intercomunale evidenziati dall'invariante IV, in cui si rilevano le distinte peculiarità dei paesaggi agrari. Si osservano nella valle del fiume Elsa i mosaici colturali a seminativo della pianura. Ad ovest del fiume si trovano sulle aree collinari i morfotipi delle associazioni dei vigneti, oliveti e seminativi. Anche ad est del corridoio fluviale si trovano caratteri agro-forestali simili, ma nelle aree a ai limiti nord-ovest del territorio intercomunale si trovano i morfotipi colturali caratterizzati dalla predominanza delle aree boscate.

2. I diversi caratteri idrogeomorfologici, ecosistemici, insediativi e rurali del territorio della Valdelsa Fiorentina consentono di individuare dei macroambiti territoriali che attraversano i confini dei quattro Comuni in senso longitudinale e che possono essere così identificati:

- il fondovalle dell'Elsa;
- la collina coltivata e l'alta collina in destra dell'Elsa;
- la collina coltivata in sinistra dell'Elsa;
- la collina boscata in sinistra dell'Elsa.

Questi quattro macroambiti identificano il "luogo" di "famiglie" di UTOE che hanno le stesse caratteristiche territoriali e che sono divise dai confini comunali: è infatti una scelta del Piano avere UTOE che non fuoriescono dai confini comunali per facilitare la redazione della disciplina e dei dimensionamenti e per semplificarne la successiva gestione. L'appartenenza delle UTOE comunali a "famiglie" di UTOE di livello intercomunale favorisce l'omogeneità degli indirizzi strategici ed operativi fra le UTOE che ricadono negli ambiti territoriali sopraindicati e ciò può facilmente essere verificato nella disciplina delle UTOE contenuta nel Doc. 4a, allegato al

presente documento.

3. La suddivisione delle UTOE è definita nell'art. 33 ed è rappresentata nella tav. P.03.

CAPO 3 - DISCIPLINA PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO SISMICO E IDRAULICO

Art. 21 - Tutela ed integrità fisica del territorio

1. La tutela della integrità fisica del suolo e del sottosuolo è definita dal Piano Strutturale Intercomunale in relazione ai caratteri geomorfologici, sismici, idraulici e idrogeologici. Tali caratteri sono parte costitutiva della struttura profonda del territorio.

Gli obiettivi prestazionali del Piano Strutturale Intercomunale in merito alla tutela della integrità fisica del territorio sono:

- a) contenimento di nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree a pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica molto elevata;
- b) messa in sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti in aree soggette a rischio geomorfologico, sismico e idraulico;
- c) tutela e salvaguardia della risorsa idrica sotterranea.

2. Le disposizioni relative alle caratteristiche geomorfologiche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche prevalgono, in caso di contrasto, su quelle relative alle trasformazioni e utilizzazioni ammissibili sul territorio. Esse hanno valore prescrittivo per gli atti di governo del territorio e per ogni azione di trasformazione del territorio.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale individua, attraverso le indagini geologico - idrauliche, i gradi di pericolosità e quanto altro prescritto dal Regolamento regionale n. 5/R approvato con D.P.G.R. del 30 gennaio 2020, dal D. Lgs. N. 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III, dalla L.R. n. 41/2018, dal Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze e dagli articolati normativi della Autorità di Bacino del Fiume Arno/Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale relativi ai propri *Piano stralcio Riduzione Rischio Idraulico, Piano Stralcio Assetto Idrogeologico PAI AdB Arno (al momento in vigore limitatamente all'aspetto normativo alla pericolosità per frana), Piano Stralcio Assetto Idrogeologico PAI AdB Distrettuale Appennino Settentrionale (in riferimento alle mappe di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica), Piano Stralcio Bilancio Idrico, Piano di Gestione delle Acque (PGA) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A)*, rinviando la

predisposizione delle indagini di fattibilità ai Piani Operativi e agli eventuali piani, programmi di settore e atti di programmazione, comunque denominati, e ai Piani Attuativi.

Da tali regolamenti e piani deriva gran parte delle norme relative al suolo e al sottosuolo.

4. Il Piano Strutturale Intercomunale persegue la riduzione dei rischi territoriali geologico, sismico, idrogeologico e idraulico. Ogni intervento finalizzato alla riduzione dei rischi territoriali è da considerarsi strategico per il presente piano.

5. I Piani Operativi provvederà, inoltre, a localizzare gli interventi di riduzione dei rischi territoriali, che possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a condizione che se ne motivi la scelta localizzativa in base alle esigenze tecniche del progetto di intervento e se ne documenti la compatibilità con le invarianti strutturali e con vincoli, tutele e norme sovraordinate.

6. Le disposizioni del presente Capo della Disciplina del Piano si pongono in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute nei seguenti elaborati cartografici (tavole di quadro conoscitivo del presente nuovo PSI) elaborate su base C.T.R. in scala 1: 10.000/1: 5.000:

- *“Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi” - tavv. GEO.3;*

- *“Carta della pericolosità geologica” - tavv. GEO.4;*

- *“Carta della pericolosità sismica” - tavv. GEO.5;*

- *“Carta della pericolosità idraulica” - tavv. I.2 - I.9.*

7. Le disposizioni e le prescrizioni contenute nel presente Capo mirano al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente comma 3:

a) mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:

- sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;

- difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d’acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;

- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale,

ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;

- moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b) mitigazione della pericolosità sismica;

c) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).

8. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente comma 6 e/o delle presenti norme a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente PSI, è effettuato con le procedure previste per legge.

Art. 22 - Prescrizioni e direttive per la trasformazione di aree ai fini della salvaguardia da dissesti idrogeologici

1. Gli elementi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che

vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:

- a) condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti e/o fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geomorfologico e sismico;
- b) condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno che definiscono la pericolosità e il rischio idraulico;
- c) vulnerabilità dei terreni all'inquinamento per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee.

2. In ordine ai menzionati rischi territoriali, il PSI e le sue eventuali varianti devono adottare, una metodologia di previsione d'intervento mirata a eliminare o ridurre gli interventi strutturali e infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto, nei casi in cui la loro potenziale futura fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si tenderà comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a realizzare, quando possibile, gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione.

3. Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela

Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali.

In relazione a tale rischio, i PO dovranno verificare, per le aree soggette a nuova previsione, almeno nelle aree a maggiore vulnerabilità delle falde:

- a) la compatibilità con i vari sistemi di scarichi;
- b) il limite delle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e sorgenti per uso acquedottistico pubblico, in termini di protezione statica, in riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- c) le prescrizioni costruttive e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei, sempre in relazione alla vigente normativa.

4. Rischio connesso alla pericolosità sismica e relativi indirizzi per gli strumenti urbanistici di gestione

Il rischio connesso alla pericolosità sismica si traduce nella individuazione e caratterizzazione a livello di studi di microzonazione di:

- a) zone stabili: zone nelle quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura (litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata) e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base;

- b) zone stabili suscettibili di amplificazione sismica: zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio;
- c) zone suscettibili di instabilità: zone suscettibili di attivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazioni superficiali).

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (vedi cartografie della Pericolosità sismica allestita per il supporto al presente PSI - tavv. QS.05 e le cartografie di microzonazione sismica FA01-05 allestite per ciascuno dei quattro comuni nel novero degli allegati studi di Microzonazione Sismica di livello 2).

5. Rischio connesso alla pericolosità per instabilità dei versanti e relativi indirizzi per gli strumenti urbanistici di gestione

Il rischio correlato a pericolosità geomorfologica/geologica o di instabilità dei versanti, connesso con lo stato di franosità in atto e potenziale, presente in molte aree interessate prevalentemente dagli affioramenti di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, condizione talora aggravata dall'attività antropica per apertura di strade, scassi per uso agricolo e sbancamenti a scopo edificatorio.

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica, la cartografia litologico tecnica in prospettiva sismica, la cartografia MOPS e la derivata pericolosità geologica/geomorfologica con le relative prescrizioni.

6. Rischio connesso alla pericolosità idraulica

In relazione al rischio idraulico le scelte urbanistiche di gestione che interesseranno aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate da opportune verifiche idrauliche ai sensi dei vigenti disposti di legge e dalla programmazione delle necessarie opere e interventi di salvaguardia e bonifica.

Dovranno essere disciplinate le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuovi impianti di colture specializzate in territorio aperto e il mantenimento dello stato di "pulizia" degli alvei dei fiumi e dei torrenti e delle aree immediatamente adiacenti.

Art. 23 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici e relativa disciplina

1. Nelle tavole SG.04 “Carta della Pericolosità Geologica”, ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1) con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica locale, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, aree ricadenti in classe di pericolosità da frana molto elevata di cui alla perimetrazione P4 del P.A.I.;
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi; aree ricadenti in classe di pericolosità da frana elevata di cui alla perimetrazione P3 del P.A.I. con esclusione di quelle per cui siano state rilevate condizioni tali da determinarne la classificazione in classe G.4.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

2. In relazione alla definizione delle zone di “possibile evoluzione del dissesto” (dei dissesti attivi e quiescenti mappati in cartografia geomorfologica come poligoni si precisa che (ex paragrafo n. 4.1 dell’allegato 3 della disciplina di piano del PAI Distrettuale “dissesti geomorfologici”):

“Il poligono della pericolosità comprende l’area del dissesto, l’area di possibile evoluzione del dissesto stesso, e l’area con possibili interazioni dirette o indirette con il processo geomorfologico. La porzione di area a pericolosità esterna alla forma geomorfologica è definita come “area d’influenza” del dissesto. L’estensione e la conformazione dell’area a pericolosità sono

correlate al livello di affidabilità dei dati di base, in quanto la definizione dell'area d'influenza deve seguire criteri omogenei da concordare in base alle specifiche del territorio. In casi specifici, in presenza di evidenze e motivazioni esplicite, è possibile prevedere la coincidenza tra il limite del poligono della forma geomorfologica e il limite dell'area a pericolosità”.

3. La classificazione della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica idraulica di cui al P.A.I. Distrettuale dell'Appennino Settentrionale è comunque di volta in volta (in relazione alla possibilità di modifica e aggiornamento pressochè continua) consultabile al link: <http://www.appenninosettentrionale.it> - Piano Assetto Idrogeologico - dati e mappe - Progetto di Piano PAI “dissesti geomorfologici” - WebGis.

4. Il PSI disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica nel rispetto delle norme per prevenzione del rischio idrogeologico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al DPGR n. 5/R del 2020 e agli artt. 9, 10 e 11 delle norme di attuazione del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, al momento in vigore ed applicazione per gli areali di mappa classificati in classe P4 e P3a dell'adottato “Progetto di Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale di cui alla Del. della Conferenza Istituzionale Permanente n. 28 del 21.12. 2022.

5. La Carta della Pericolosità Geologica individua le aree a pericolosità in relazione a:

- a) pericolosità da frana come individuata dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- b) pericolosità geologica bassa (G.1), media (G.2), elevata (G.3) e molto elevata (G.4), secondo i criteri fissati per gli aspetti geologici e geomorfologici del territorio e ai sensi del D.P.G.R. 5/R del 2020, allegato A, paragrafo C.1.

6. In relazione ai dati collazionati nel “quadro conoscitivo del PSI” e nella relativa cartografia di pericolosità geologica i Piani Operativi provvederanno alla definizione dei criteri di fattibilità delle previsioni urbanistiche in relazione ai contenuti ed indicazioni di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A del Reg. n. 5/R ed alle prescrizioni ed indicazioni di cui agli artt. 10 e 11 delle norme di attuazione del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e/o sue successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 24 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici e disciplina degli ambiti territoriali relativa al rischio idraulico

1. Le classi di pericolosità idraulica (tavv. I.2 - I.9) dello studio idrologico idraulico di supporto al

PSI) desunte in parte da studi di modellazione idrologico idraulica quantitativa per prefissati tempi di ritorno e in parte dall'attuale P.G.R.A e sono articolate secondo i disposti del DPGR 53/R in:

- per eventi con tempo di ritorno inferiore a 30 anni si definiscono le aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite lettera d) della l.r. 41/2018 e alle aree P3 del P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- per eventi con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni si definiscono le aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite alla lettera e) della l.r. 41/2018 e alle aree P2 del P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- per eventi con tempo di ritorno > di 200 e più anni si definiscono le aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1) e alle aree P1 del P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

2. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al comma 1 del precedente articolo 5 i Piani Operativi dovranno individuare specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali (comma 3.3. dell'allegato A del Reg. Reg. 5/R e L.R. n. 41/2018), definendo in conformità con esse - anche con riferimento alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso - sia la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediati, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

3. I Piani Operativi dovranno valutare, inoltre, la fattibilità delle proposte a livello urbanistico in relazione ai disposti di cui:

- al D.P.C.M. n. 226/1999 "Approvazione del piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno relativamente ai contenuti ed agli azzonamenti di cui alla:
 - norma 2 - Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di inedificabilità (aree A) (consultabile al link: <http://www.appenninosettentrionale.it>);
 - norma 3 - Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: disciplina di salvaguardia (aree B) (consultabile al link: <http://www.appenninosettentrionale.it>);
 - norma 5 - Aree di pertinenza fluviale lungo l'Arno ed i suoi affluenti (mappe consultabili al link: <http://www.adbarno.it>)
 - norma 6 - Carta guida aree allagate (mappe consultabili al link: <http://www.adbarno.it>).

- della vigente normativa in relazione alla tutela della fascia di 10 ml misurata dal ciglio di sponda o base esterna d'argine dei corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale ai sensi della L.R. n. 79/2012 e successive integrazioni e modificazioni (vedi link:https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/openlayers/265) nel rispetto dei disposti di cui: agli artt. 3, 4, 5 e 6 della L.R. n. 41/2018, art. 16 del PIT approvato con Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015, Del. C.R. n. 155/1997 e R.D. 523/1904.

Art. 25 - Zonizzazioni di pericolosità per aspetti di carattere sismico e disciplina degli ambiti territoriali relativa al rischio sismico locale

1. Nelle tavole SG.05 realizzate in scala 1: 5.000 “Carta della Pericolosità Sismica Locale”, ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.3), sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):

- aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4 (criterio applicato per le zone con disponibilità di studi di MS di livello 2);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano campagna (criterio applicato per le zone con disponibilità di studi di MS di livello 1);
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate “APF”.

Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4 (criterio applicato per le zone con disponibilità di studi di MS di livello 2);
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);

Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Si specifica che, per “alto contrasto di impedenza sismica”, sono da intendersi situazioni caratterizzate da rapporti tra le velocità di propagazione delle onde di taglio (V_s) del substrato sismico di riferimento e delle coperture sismiche sovrastanti - oppure all’interno delle coperture stesse - almeno pari a 2, come stimato dalle indagini sismiche. In alternativa, la medesima situazione è individuabile mediante il valore relativo all’ampiezza del picco di frequenza fondamentale delle misure passive di rumore ambientale a stazione singola, che deve essere almeno pari a 3.

Si specifica inoltre che, per “alcune decine di metri”, sono da intendersi spessori indicativamente intorno a 40 metri.

2. La Carta della Pericolosità Sismica locale individua le aree a pericolosità sismica locale in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito. Tale valutazione è basata sullo studio di Microzonazione sismica di livello 1 realizzato nel novero dell’allestimento del quadro conoscitivo del PSI ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 per alcune aree ubicate all’esterno del territorio urbanizzato ed in base allo studio di Microzonazione sismica di livello 2 condotto sui centri urbani significativi ai sensi dell’O.C.D.P.C. 344/2016°.

3. I Piani Operativi dovranno provvedere a disciplinare gli ambiti territoriali sia in trasformazione che inerenti interventi sul patrimonio esistente soggetti a pericolosità sismica locale nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio sismico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento ai contenuti di cui al paragrafo 3.6 dell’allegato A del Reg. n. 5/R/2020.

PARTE III - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

TITOLO IV - LE STRATEGIE DI AREA VASTA

Art. 26 - Le strategie di area vasta: ambito territoriale di riferimento, assi strategici e strumenti di attuazione

1. Il Piano Strutturale Intercomunale contiene le politiche e le strategie di area vasta, ai sensi dell'art.94 comma 2 della LR 65/2014, in coerenza con il PIT-PPR e con il PTC della Provincia di Firenze ed in relazione agli obiettivi generali indicati all'art.2.

L'ambito territoriale di riferimento

2. L'ambito territoriale di riferimento per la definizione e l'attuazione delle strategie di area vasta è costituito dal territorio dei quattro comuni del PSI: Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione.

3. Costituisce in ogni caso un riferimento per le politiche e le strategie di area vasta perseguite dal Piano Strutturale Intercomunale il territorio dell'Ambito di paesaggio n.09 "Val d'Elsa" del PIT-PPR, per i tratti peculiari e per le caratteristiche paesaggistiche che uniscono tutti i Comuni e i relativi territori localizzati lungo il corso del fiume Elsa.

Gli assi strategici

4. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce le politiche e le strategie di area vasta in riferimento all'ambito territoriale sopra-individuato e sulla base dei seguenti assi strategici:

- le **strategia sulla mobilità**, intese come condizione per migliorare da un lato l'accessibilità e la fruizione dei territori interessati, dall'altro i modi e le forme di trasporto: pubbliche e private, passeggeri e merci, motorizzate e non motorizzate, come supporto di una integrata e sostenibile crescita delle attività economiche, delle relazioni sociali e della qualità della vita;

- le **strategie per la riqualificazione del sistema insediativo**, fondate sulla tutela dei centri e dei nuclei storici, sulla riqualificazione dei tessuti contemporanei, sulla qualificata sistemazione dei margini urbani e sull'adeguamento e la messa a sistema delle dotazioni di attrezzature e servizi, in risposta anche alle esigenze di innovazione dei modelli di vita e di lavoro dei cittadini emerse a seguito dell'emergenza sanitaria e delle crisi economiche degli ultimi anni;

- le **strategie per la valorizzazione del territorio rurale**, da perseguire con la salvaguardia dei paesaggi agrari in chiave multifunzionale, attraverso regole finalizzate a favorire la migliore integrazione fra le attività agricole, e fra queste e le attività connesse alla fruizione turistica del territorio: la ricettività rurale, la cura e la manutenzione del territorio e dei beni culturali, le produzioni agricole tipiche e la loro commercializzazione, le attività enogastronomiche;
- le **strategie per il riordino del sistema produttivo** con particolare riferimento al riuso, riqualificazione e sviluppo degli insediamenti industriali, artigianali e terziari, cercando all'interno dei sistemi urbani un equilibrio tra i poli produttivi, il design e le dotazioni dei servizi e con una pianificazione attenta al corretto inserimento delle aree produttive all'interno della rete della mobilità, anche a seguito del completamento della nuova SR429;
- le **strategie per la tutela delle aree di valore paesaggistico ambientale e del sistema idrografico e per la mitigazione del rischio idraulico** che riguardano le aree di maggior pregio della Valdelsa Fiorentina e che rivolgono una specifica attenzione al corso del fiume Elsa e dei suoi affluenti per la pericolosità idraulica che essi determinano sul territorio.

5. Negli articoli seguenti sono definiti gli **obiettivi specifici** di ciascun asse strategico e le azioni conseguenti che oltre ad una valenza **sovracomunale** possono avere una specifica valenza **locale**.

6. Nella tav. P.03 sono schematicamente rappresentate le principali azioni delle politiche e delle strategie di area vasta che interessano il territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione.

8. La perequazione territoriale, come definita nell'art.102 della LR 65/2014 e come richiamata nel successivo art. 41 sugli istituti innovativi per l'attuazione del piano, è strumento di una condivisa attuazione delle politiche e delle strategie di area vasta e di un'equilibrata distribuzione dei vantaggi e degli oneri di natura territoriale e ambientale che da esse derivano.

Art. 27 - Le strategie per la mobilità

1. Il PSI persegue la definizione di un modello di mobilità multimodale e sostenibile, che assicuri l'accessibilità ai principali servizi urbani, che sostenga una diffusa fruizione del territorio e che incentivi l'utilizzo di varie forme di trasporto, orientando il più possibile lo sviluppo verso le forme di mobilità dolce e collettiva;

2. Sono **obiettivi specifici** di questo asse strategico:

- l'adeguamento delle infrastrutture viarie per la mobilità di area vasta;

- l'integrazione nel sistema urbano delle diverse modalità di trasporto, con particolare riferimento alla mobilità collettiva;
- la promozione di una rete di percorsi per la mobilità lenta.

3. *L'adeguamento delle infrastrutture viarie per la mobilità di area vasta*

3.1 Le infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra-comunale si sviluppano lungo la valle del fiume Elsa e sono costituite dalla linea ferroviaria, che è parte della ferrovia centrale della Toscana da Empoli a Siena, e dalla SR429, che riveste una crescente importanza, soprattutto a seguito della realizzazione delle sue varianti e della previsione del suo completamento. Il territorio collinare è invece innervato da una rete di strade provinciali che collegano i diversi centri e nuclei dei quattro Comuni. Sono azioni di questo obiettivo:

- il completamento dei lavori di realizzazione della nuova SR429, portando a termine la lunga fase di adeguamento del principale asse viario;
- il completamento del raddoppio e della elettrificazione della linea ferroviaria, che potrebbe incentivare l'uso del treno non solo per il trasporto delle persone ma anche per quello delle merci, con conseguenze positive per il traffico dei mezzi pesanti su strada;
- l'adeguamento della rete delle strade provinciali di collegamento fra i principali centri della Valdelsa Fiorentina;
- il miglioramento degli assi principali della viabilità di distribuzione locale, per garantire efficaci collegamenti anche con le aree più interne del territorio rurale, sia a servizio degli abitanti che delle attività produttive e della ricettività turistica;
- l'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi legato alla transizione energetica dei veicoli, a partire dalla diffusione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

4. *L'integrazione fra le diverse modalità di trasporto e di connessione*

4.1. Il futuro del trasporto è la realizzazione di un sistema di mobilità multimodale, soprattutto in un territorio così peculiare e variegato come quello della Valdelsa, in cui sono presenti molte emergenze storiche, naturalistiche e paesaggistiche. Questo modello si deve fondare su una forte integrazione fra le diverse modalità di trasporto: pubblico e privato, su ferro e su gomma, mobilità veicolare e mobilità lenta. In questa strategia rivestono particolare importanza i nodi ferroviari di Castelfiorentino e Certaldo. Sono azioni per una mobilità intermodale:

- il miglioramento dell'accessibilità e la qualificazione dei servizi delle stazioni ferroviarie, in primo luogo di Certaldo e Castelfiorentino, oltre alla possibilità di riattivazione delle

fermate di Cambiano e Petrazzi, attraverso un forte coordinamento con il trasporto pubblico locale, l'adeguamento delle aree di sosta (fermate TPL e parcheggi scambiatori), l'integrazione con i circuiti ciclopedonali (predisposizione di ciclostazioni e servizi di assistenza), l'adeguamento dei servizi di informazione e di interscambio, sia per i pendolari che per i turisti e i visitatori;

- il coordinamento delle modalità di accesso ai principali servizi urbani, ovvero ai poli del lavoro, a quelli scolastici e quelli per lo svago, creando sinergie fra i servizi di mobilità per la popolazione e quelli dei circuiti turistici, conferendo particolare attenzione ai trasporti pubblici su gomma, a seguito delle particolari condizioni morfologiche del territorio;
- l'integrazione delle forme innovative di sharing mobility, per una mobilità condivisa efficiente e sostenibile, attraverso anche la costruzione di piattaforme digitali per favorire l'accesso e la transizione digitale della mobilità, per favorire l'incontro fra domanda ed offerta di mobilità e supportare le aree marginali del territorio dei quattro Comuni.

5. La promozione della mobilità lenta

5.1 Il PSI persegue la realizzazione di una diffusa ed efficiente rete di percorsi della mobilità lenta finalizzati sia ai collegamenti urbani e interurbani che alla fruizione turistico-naturalistica del territorio rurale, con l'obiettivo di costituire una messa a sistema delle emergenze del patrimonio territoriale. In questo sistema il percorso della Via Francigena rafforza il ruolo di asse strutturante di una fruizione turistica del territorio. Sono azioni per la promozione della mobilità lenta:

- la realizzazione di una rete diffusa di itinerari ciclo-pedonali, sicuri ed interconnessi, che utilizzano, ove possibile, gli argini dei corsi d'acqua e che fanno riferimento al tracciato della ciclopista dell'Elsa e delle viabilità minori di raccordo con i crinali fino alla via Francigena al fine di costituire una rete connettiva tra i diversi ambiti territoriali, in particolare è di forte interesse il collegamento pedo-ciclabile lungo il fiume Elsa;
- la promozione e la valorizzazione degli itinerari esistenti, costituiti, oltre che dalla Via Francigena, dalla Via Salaiola, dai percorsi del parco Benestare, dagli itinerari nel verde e dai sentieri dell'alta Valle del Carfalo;
- la realizzazione e la promozione di ulteriori itinerari e percorsi escursionistici, collegati a quelli esistenti, volti a consentire una più completa fruizione degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico ambientale che caratterizzano i diversi comuni;

- la definizione degli interventi sulla Via Francigena a seguito del progetto “Via Francigena Toscana” al fine di agevolare e incrementare la fruibilità della stessa, prendendo in considerazione anche altri percorsi funzionali ad un efficace collegamento con strutture pubbliche e turistico-ricettive esistenti;
- il miglioramento in ambito urbano dell’accessibilità ciclo-pedonale ai principali servizi urbani e ai nodi del trasporto pubblico, anche attraverso adeguati disegni delle sezioni stradali e l’istituzione delle zone 30;
- la realizzazione e/o completamento, in ambito extraurbano, di percorsi ciclopedonali di collegamento delle frazioni e delle località sparse con il capoluogo con particolare riferimento alla riqualificazione del vecchio tracciato della SR429 depotenziato a seguito della realizzazione della nuova viabilità di scorrimento;
- il coordinamento con gli obiettivi e le azioni del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) della Città metropolitana di Firenze in materia di mobilità lenta.

6. Il PSI promuove, sulla base delle indicazioni contenute nel presente articolo, la redazione di un progetto di organizzazione dei servizi per la mobilità, coerente con gli obiettivi sopraindicati. I Comuni promuovono e partecipano ad intese ed accordi istituzionali per favorire e coordinare gli interventi per la realizzazione di una diffusa rete territoriale per la mobilità lenta.

7. Le ipotesi progettuali relative alle infrastrutture per la mobilità contenute nelle tavole del PSI, ed in particolare nella tavole P.03, non hanno natura conformativa e possono essere variate anche in misura significativa nella fase operativa, fermi restando le finalità di collegamento ed i livelli prestazionali delle infrastrutture come indicati dal PSI.

Art. 28 - Le strategie per la riqualificazione del sistema insediativo

1. Il PSI persegue la valorizzazione del sistema insediativo attraverso azioni per la conservazione degli insediamenti di valore storico e culturale, per il contenimento del consumo di suolo, per la riqualificazione delle aree degradate e dei margini urbani e per il potenziamento dei servizi nei tessuti urbani contemporanei. Il PSI opera per qualificare gli insediamenti urbani, per valorizzare la città pubblica, incrementando le aree a verde e gli spazi ed i servizi collettivi in una logica di sistema di prossimità.

2. Sono **obiettivi specifici** di questo asse strategico:

- la salvaguardia e la conservazione degli insediamenti storici;

- la rigenerazione urbana delle aree degradate, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio;
- l'adeguamento e il potenziamento delle dotazioni urbanistiche e dello spazio pubblico.

3. *La salvaguardia e la conservazione degli insediamenti storici*

3.1 La ricchezza ed il valore storico culturale degli insediamenti e delle emergenze di antica formazione rappresentano un tratto identitario ed una risorsa essenziale del territorio della Valdelsa fiorentina. È necessaria una coordinata azione di tutela e di valorizzazione articolata in relazione alle tipologie degli insediamenti. Sono azioni di questo obiettivo:

- per i centri storici dei capoluoghi (Castelfiorentino, Certaldo, Montaione e Gambassi T.) la salvaguardia dei caratteri originari, che deve coniugarsi con la conservazione di importanti funzioni urbane tali da preservare e qualificare anche la centralità dei tessuti storici otto-novecenteschi nel sistema insediativo soprattutto nei due Comuni maggiori;
- per i centri minori e per le emergenze storico-architettoniche urbane ed extraurbane i progetti di valorizzazione e recupero devono essere accompagnati da un programma di valorizzazione fondato sui circuiti turistici, e da connettere con i principali poli di interesse culturale turistico del territorio;
- per gli insediamenti diffusi di origine rurale, la tutela dei caratteri originari deve essere supportata da una strategia di promozione delle attività agricole e di programmata manutenzione del territorio con il supporto e l'integrazione di attività rivolte alla ricettività turistica;
- la densità di complessi e di testimonianze di valore storico architettonico, archeologico (inclusa l'archeologia industriale), religioso, di cultura civile, di storia della produzione agricola e manifatturiera, suggerisce la creazione di progetti di recupero e di itinerari di conoscenza e di visita tematici, capaci di legare la memoria delle risorse del passato ad una valorizzazione rivolta al futuro;
- nell'ambito sopraindicato riveste una particolare importanza anche la salvaguardia e la valorizzazione dei giardini e dei parchi storici, sia nel territorio urbano che in quello rurale, per i quali, anche nei casi in cui non siano legati ad emergenze storico architettoniche, si pone l'esigenza di curare la manutenzione e di promuovere la conoscenza e la visita.

4. La rigenerazione urbana delle aree degradate e il rinnovo del patrimonio edilizio

4.1 La Regione promuove gli interventi di rigenerazione urbana come strategia per il contenimento del consumo di suolo e per il recupero delle aree a degrado urbanistico e socio-economico. È opportuno aggiungere che la rigenerazione è un intervento atto a rinnovare l'esistente non solo nelle componenti edilizie ed urbanistiche, ma soprattutto nelle componenti sociali ed economiche: le sfide poste dalla rigenerazione urbana devono essere più orientate verso l'azione sociale ed economica generativa, con l'obiettivo di produrre una maggiore sostenibilità sociale, economica ed ambientale. Sono azioni di questo obiettivo:

- la riqualificazione degli insediamenti industriali e artigianali dismessi e non riutilizzabili per funzioni produttive, nonché delle aree degradate collocate in contesti che si prestano a realizzare nuove polarità urbane di attrezzature e servizi;
- la riqualificazione dei tessuti urbani caratterizzati da un impianto urbano di scarsa qualità e da un patrimonio edilizio obsoleto (anche se di recente formazione) sotto il profilo architettonico, funzionale e delle prestazioni strutturali ed energetiche che richiede un deciso e diffuso rinnovo edilizio;
- il conseguente sostegno a tutte le iniziative per il risparmio e l'efficientamento energetici a partire dalle Comunità energetiche, da supportare con apposite discipline nei Piani Operativi rivolte alla semplificazione delle procedure e a mirate premialità a favore di interventi edilizi coordinati e finalizzati alla produzione da fonti rinnovabili;
- la previsione di programmi complessi per la rigenerazione urbana, che consentono il coinvolgimento di una pluralità di attori, pubblici e privati;
- la promozione di interventi di recupero e riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado anche mediante l'utilizzo di premialità in termini dimensionali;
- la flessibilità nella disciplina delle destinazioni d'uso per favorire e semplificare i processi di riuso degli edifici esistenti nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche dei singoli immobili e dei contesti insediativi;
- la riqualificazione dei margini urbani, anche attraverso previsioni di interventi di completamento, di riordino e, ove necessario, di ridisegno dei tessuti urbani incompiuti e/o sfrangiati.

5. *L'adeguamento e il potenziamento della "città pubblica"*

5.1 La dimensione dei centri urbani della Valdelsa si presta ad assecondare un'esigenza sempre più avvertita di ripensare il modo di essere delle città, superando un modello fondato sui luoghi di condensazione a favore di un diffuso ed articolato sistema di prossimità. In questa ricerca lo spazio pubblico assume un ruolo essenziale, a cui devono essere associate strategie che non solo privilegino la quantità delle dotazioni urbanistiche, ma soprattutto la loro qualità, la loro connessione e il loro corretto inserimento nella rete urbana, ricercando nella struttura della città pubblica un forte valore sistemico. Sono azioni di questo obiettivo:

- il ridisegno degli spazi urbani per incrementare i luoghi destinati all'incontro, alla socialità e alla mobilità lenta, attraverso una riconfigurazione delle aree destinate alla sosta e al transito dei veicoli per favorire i tracciati ciclopedonali, le aree a verde e i percorsi alberati, le piazze e gli slarghi protetti;
- il miglioramento della distribuzione e l'elevazione della qualità e dell'accessibilità dei servizi di area vasta, tra i quali in primo luogo la struttura ospedaliera e i servizi sanitari sul territorio, i complessi scolastici per l'istruzione superiore, le strutture culturali, di ricerca e sviluppo a sostegno delle produzioni locali;
- la condivisione dei servizi di natura sovracomunale rappresentati dalle forze di polizia (Municipale, Finanza, Carabinieri, ecc.), di pronto intervento (Vigili del Fuoco, Protezione Civile, ecc.) e di pubblica assistenza (Misericordia, Croce Rossa, AVIS, ecc.) mediante strategie di coordinamento tra le varie realtà locali e di accessibilità ai servizi;
- la gestione e il miglioramento delle dotazioni degli standard nelle aree urbane di recente formazione, con specifica attenzione per i servizi destinati agli anziani e ai giovani, nonché agli impianti sportivi per i quali sono da ipotizzare anche strutture unitarie e gestioni associate per le attrezzature più impegnative;
- la riorganizzazione delle aree verdi in un sistema di prossimità e in chiave multifunzionale, garantendo accessibilità, fruibilità e sostenibilità dello spazio pubblico, superando la logica meramente quantitativa degli standard;
- la messa in opera di innovativi progetti per rispondere alla domanda di edilizia sociale, non più sostenuta da adeguati finanziamenti ed interventi di ERP, avviando da un lato un programma di rinnovo degli edifici di edilizia pubblica esistenti e dall'altro sperimentando progetti come il cohousing, l'autocostruzione, che possono valorizzare anche le energie delle giovani generazioni;

- la valorizzazione, anche in ambito urbano, del reticolo idrografico ed in particolare del corso del fiume Elsa prevedendo la realizzazione di un parco fluviale intercomunale e la predisposizione di una rete di percorsi che uniscono la ciclopista dell'Elsa con testate di attrezzature e di servizi che ricadono in ambito urbano.

Art. 29 - Le strategie per la valorizzazione del territorio rurale

1. Il PSI persegue la tutela e la valorizzazione del territorio rurale in chiave multifunzionale, associando una serie di funzioni attribuite all'agricoltura, tra cui la qualità ambientale, la tutela del paesaggio, la salvaguardia idrogeologica, il mantenimento della biodiversità, la valorizzazione turistica, la qualità e sicurezza alimentare e il mantenimento delle tradizioni e dei tessuti socio-economici locali.

2. Sono **obiettivi specifici** per la valorizzazione del territorio rurale;

- la promozione di un'agricoltura innovativa e sostenibile e dei prodotti locali;
- la valorizzazione del territorio aperto e del turismo;
- la cura e la manutenzione del territorio e del paesaggio e la riqualificazione di immobili in condizioni di dismissione o degrado.

3. *La promozione di un'agricoltura innovativa e sostenibile e dei prodotti locali*

3.1 Il PSI persegue lo sviluppo di una agricoltura innovativa, sia per la sostenibilità economica ed ambientale del territorio che per la conservazione del rapporto tra il sistema insediativo storico ed il paesaggio agrario circostante che ha, soprattutto in ambito collinare, un elevato valore paesaggistico. Le azioni sono le seguenti:

- il mantenimento delle forme d'uso del territorio, salvaguardando le attività agro-silvo-pastorali e le diversità del paesaggio agricolo, che garantiscono un sostanziale equilibrio fra l'uso del territorio e la comunità che vi è insediata;
- la valorizzazione dei prodotti locali e dell'imprenditoria, anche attraverso il potenziamento di strutture e servizi per favorire la nascita dal basso di nuove attività agroindustriali;
- la promozione dell'istituzione di nuove filiere corte capaci di territorializzare i consumi, di elevare la qualità e la sicurezza alimentare e di allargare le attività ed i margini aziendali dei produttori locali;
- il recupero delle attività zootecniche come condizione per un uso produttivo dei terreni incolti, attraverso la ricostituzione di pascoli, lo sviluppo delle coltivazioni foraggere ed il riuso di scarti di lavorazione e sottoprodotti orticoli;

- l'avvio di concrete iniziative di tutela delle attività agro - alimentari locali, dell'artigianato e delle feste tradizionali del territorio, che costituiscono una sicura risorsa di valore economico, culturale e turistico, da garantire e sostenere anche con la istituzione di Denominazione Comunale di Origine "De.C.O." o di altre forme di tutela e riconoscimento finalizzate a censire e promuovere le produzioni tipiche del territorio;
- la promozione di una visione strategica e condivisa di tutela del territorio agricolo periurbano, favorendo l'accesso e l'uso agricolo dei terreni con una gestione che rivitalizzi le aree periferiche urbane con funzioni compatibili quali vivai, orti amatoriali, ecc..

4. La valorizzazione coordinata del territorio aperto e del turismo

4.1 Il PSI persegue l'integrazione fra la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio aperto e lo sviluppo di una fruizione turistica del territorio.

Sono azioni coerenti a questa strategia:

- l'offerta negli ambiti rurali di nuove opportunità di ricreazione e turismo, incoraggiando attività scientifiche, sportive, educative ed enogastronomiche;
- la tutela delle aree agricole di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle emergenze storico architettoniche ed archeologiche in territorio aperto;
- l'ampliamento di un'ospitalità turistica diffusa, fortemente ancorata al sistema insediativo storico ed integrata alle attività agricole, secondo i modelli del turismo verde e rurale, promuovendo la diffusione di strutture di accoglienza di tipo rurale, come agriturismi, alberghi diffusi e agricampeggi;
- la promozione e la programmazione dei poli e degli itinerari del turismo naturalistico, escursionistico, sportivo, di livello sovracomunale come, ad esempio, l'itinerario della Via Francigena, l'area naturale dell'alta valle del torrente Carfalo, il parco da golf di Montaione, l'insediamento turistico ricettivo di Castelfalfi ecc.
- la valorizzazione delle emergenze storico architettoniche e culturali che nella realtà della Valdelsa sono fortemente connesse al territorio rurale, alla sua storia ed alla sua evoluzione, come il complesso di San Vivaldo, la rete di pievi e chiese spesso di origine medioevale, il sistema delle ville e ville fattorie della collina e del fondovalle, i resti delle strutture di difesa militare diffuse sul territorio;
- la conservazione e la promozione dei siti dei ritrovamenti archeologici al fine di salvaguardare la valenza identitaria del patrimonio archeologico e del contesto territoriale di giacenza.

5. *La cura e la manutenzione del territorio e del paesaggio*

5.1 La sicurezza e la manutenzione del territorio rurale sono obiettivi strettamente connessi al sostegno delle attività agricole, la tutela del paesaggio, la salvaguardia idrogeologica e il mantenimento della biodiversità. A tal fine il PSI individua le seguenti azioni prioritarie:

- la valorizzazione e, dove necessario, il recupero dei nuclei rurali, con specifiche misure e regole, per contrastare i fenomeni di abbandono e/o sottoutilizzo delle attività agricole e per incrementare il presidio fisico sul territorio;
- il contenimento delle colonizzazioni arbustive nelle aree agricole in abbandono per contrastare i fenomeni di degrado degli aspetti rurali e paesaggistici, soprattutto nelle aree collinari;
- la definizione di modalità di gestione delle aree agro-silvo-pastorali che prevengano i fenomeni di erosione del suolo e che assicurino la difesa idraulica del territorio, mediante la manutenzione e il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tipiche e, ove necessario, anche tramite la realizzazione di opere di regimazione idraulica con nuovi manufatti coerenti con il contesto paesaggistico;
- l'infrastrutturazione ecologica del territorio rurale con interventi che costituiscano anche importanti segni di valore paesaggistico (siepi, barriere vegetali, specchi d'acqua, filari alberati) soprattutto nelle aree che hanno subito consistenti modificazioni dell'originaria maglia agraria.
- la definizione di una disciplina per la realizzazione di annessi e strutture agricole attenta alla qualità degli interventi ed al loro coerente inserimento nel contesto ambientale e la riqualificazione degli elementi incongrui;
- la promozione di interventi di recupero e riqualificazione di immobili dismessi e/o degradati anche mediante l'incentivo di apposite premialità in termini dimensionali;
- la tutela e la valorizzazione della vegetazione (elementi isolati, filari, gruppi, ecc.) arborea e arbustiva forestale spontanea o di origine artificiale di particolare interesse naturale, ecologico e paesaggistico anche attraverso opere e azioni di abbattimento o bonifica degli elementi incongrui o incompatibili con il contesto di riferimento;
- la tutela e la valorizzazione dei piccoli manufatti sparsi sul territorio di importanza storico testimoniale quali fonti, lavatoi, edicole, tabernacoli, ponticelli ed opere stradali ed idrauliche da mettere a sistema anche in relazione alla rete di viabilità secondaria.

Art. 30 - Le strategie per la diversificazione e la riqualificazione del sistema produttivo

1. Il PSI persegue l'innovazione e la diversificazione del sistema produttivo attraverso lo sviluppo e la riqualificazione delle attività e degli insediamenti industriali ed artigianali. Il motore dello sviluppo è il rilancio del settore manifatturiero e artigianale, che potrà trarre sicuramente significativi benefici dal completamento della SR429 della Val d'Elsa.

2. Sono **obiettivi specifici** di questo asse strategico:

- la riqualificazione e lo sviluppo delle attività e degli insediamenti produttivi;
- la realizzazione di un'efficiente rete commerciale e di servizi a sostegno delle produzioni locali.

3. *La riqualificazione e lo sviluppo delle attività e degli insediamenti produttivi*

3.1 Sono temi centrali di questo obiettivo: la razionalizzazione e la riqualificazione delle aree industriali, la diversificazione produttiva del settore artigianale e industriale, il miglioramento dell'accessibilità degli impianti e della mobilità delle merci, la compatibilità ambientale degli insediamenti e l'ammodernamento dei poli produttivi. Sono azioni conseguenti:

- il sostegno all'impresa ed all'artigianato locali attraverso un insieme di attività tese a dare risposte rapide ed efficaci alle esigenze di ampliamento e adeguamento delle strutture produttive e di miglioramento dell'accessibilità;
- accrescere e qualificare le attività direzionali e di servizio all'impresa, in stretta connessione con gli interventi nei settori della formazione imprenditoriale e professionale, dell'innovazione produttiva e della promozione commerciale;
- favorire la trasformazione degli insediamenti industriali in aree produttive ecologicamente attrezzate APEA (di cui all'art.129 della LR 65/2014), così da minimizzare gli impatti sull'ambiente naturale, sugli operatori e sui residenti;
- progettare i margini urbani delle aree industriali a contatto con il territorio aperto, soprattutto per le grandi piattaforme, attraverso la previsione di interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica, con la messa a dimora di alberature e la realizzazione di aree a verde sia pubbliche che private, spazi a servizi e di arredo, frammentazione delle aree a parcheggio, ecc.;
- promuovere il riordino e, ove necessario, il completamento urbanistico e la riorganizzazione funzionale dei tessuti produttivi minori, a carattere prevalentemente lineare, con azioni orientate ad accrescere la qualità e la multifunzionalità degli insediamenti;

- prevedere aree anche di livello sovracomunale per accogliere nuove iniziative imprenditoriali e per garantire la rilocalizzazione di quelle esistenti in espansione: rientrano in questa logica le aree industriali di Casenuove tra il Comune di Castelfiorentino e Gambassi Terme, a cavallo della SP4 e della nuova SR429, e l'area industriale in loc Montebello a nord del capoluogo nel Comune di Certaldo.

4. La realizzazione di un'efficiente rete commerciale e di servizi

4.1 Lo sviluppo e l'accessibilità di un'articolata e diffusa rete di esercizi e di servizi commerciali è una delle condizioni per sostenere la popolazione residente, per garantire la qualità degli insediamenti e per supportare il sistema della ricezione turistica. A tal fine il PSI definisce le seguenti azioni:

- la valorizzazione dei centri commerciali naturali come azione di contrasto al crescente impoverimento del tessuto di attività commerciali e artigianali che ha caratterizzato i centri storici e le aree circostanti delle città e dei principali centri abitati;
- il sostegno al sistema degli esercizi di vicinato, non solo negli insediamenti storici ma anche nei nuclei minori dove spesso svolgono una fondamentale funzione di servizio alla popolazione sparsa nelle aree marginali del territorio rurale;
- sostenere la permanenza delle produzioni tipiche locali, artigianali, manifatturiere ed agricole e favorire le attività di commercializzazione ad esse connesse;
- valorizzare lo stabilimento termale di Gambassi Terme, noto anche come "le terme della Via Francigena", al fine di promuovere una maggiore attività correlata al turismo e ai prodotti del benessere all'interno del territorio della Valdelsa Fiorentina.

Art. 31 - Le strategie per la tutela delle aree di valore paesaggistico e ambientale e del sistema idrografico e per la mitigazione del rischio idraulico

1. Il PSI persegue il coordinamento a livello di area vasta degli interventi per tutelare e valorizzare il sistema dei parchi e delle aree di valore paesaggistico ambientale, nonché per salvaguardare il sistema idrografico e per mitigare il rischio idraulico con una visione e una strategia di livello sovracomunale.

2. Sono **obiettivi specifici** e conseguenti di questo asse strategico:

- la salvaguardia delle aree di valore paesaggistico e ambientale;
- la tutela e la valorizzazione del reticolo idrografico e la mitigazione del rischio idraulico.

3. *La salvaguardia delle aree di valore paesaggistico ambientale*

3.1 Il PSI sostiene e promuove progetti e interventi di valorizzazione delle aree di elevato pregio naturalistico paesaggistico ed ecologico con particolare riferimento:

- alle aree che circondano Certaldo Alto e che si estendono verso nord est che esaltano la particolare posizione dell'antico centro ed il rapporto che questo ha con il paesaggio tipico della collina della Valdelsa;
- alle aree poste sul confine est del Comune di Certaldo strettamente connesse alla zona di interesse storico archeologico e di alto valore paesaggistico che si allarga nell'adiacente Comune di Barberino Tavarnelle attorno all'antico sito di Semifonte;
- alle aree dell'alta collina di Gambassi T. e di Montaione, poste a confine con le provincie di Pisa e di Siena, di grande interesse paesaggistico per la particolare morfologia dei luoghi, segnata dall'alternanza di crinali, boschi, borri, seminativi, nonché di elevato valore ecologico per l'equilibrio floro-faunistico della zona,
- all'alta valle del torrente Carfalo che si distingue per l'elevato grado di naturalità e biodiversità e per la diffusa presenza di querceto misto e faggete relitte;
- al corso del fiume Elsa che, con le aree pertinenziali e la vegetazione riparia, segna e caratterizza, sia in ambito urbano che nel territorio rurale, il fondovalle e disegna un corridoio ecologico da proteggere e riqualificare.

4. *La tutela e la valorizzazione del reticolo idrografico e la mitigazione del rischio idraulico*

4.1 Considerare il sistema dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua minori come una fondamentale "risorsa" del territorio e non un limite od un vincolo alla sua utilizzazione e trasformazione è un obiettivo strategico del PSI che richiede coordinate azioni a livello sovracomunale per prevenire e mitigare le condizioni di rischio e soprattutto per consentire ai corsi d'acqua di espletare le funzioni ecosistemiche, le funzioni idrauliche, le funzioni paesaggistico ambientali che sono ad essi proprie. Sono azioni conseguenti per perseguire tale obiettivo:

- evitare processi di artificializzazione degli alvei naturali e delle loro pertinenze fluviali nel territorio rurale e promuovere, nelle aree urbane, processi di rinaturalizzazione e riqualificazione degli alvei artificializzati e delle loro pertinenze fluviali, con particolari riguardo ai tratti tombati o intubati;
- promuovere, d'intesa fra i Comuni del PSI la realizzazione del parco fluviale del f. Elsa

concepito come un sistema connettivo di aree verdi e un'infrastruttura di percorsi ciclopedonali che costituiscono un corridoio di naturalità;

- la salvaguardia degli insediamenti e delle infrastrutture dal rischio di allagamenti da perseguire attraverso:
 - il coordinamento, a livello di bacini idrografici, delle indagini, delle azioni e dell'impiego delle risorse per mitigare la pericolosità idraulica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio di alluvioni;
 - la conseguente predisposizione di un organico progetto di opere (casce di laminazione e di espansione, briglie, opere arginali ecc) per la mitigazione del rischio idraulico accompagnato da un programma di progressiva attuazione degli interventi.

5. Il Piano Strutturale Intercomunale, anche sulla base delle indicazioni contenute negli studi geologici e idraulici di supporto al piano, declina alla scala locale gli obiettivi e le azioni di carattere generale del presente articolo attraverso coerenti indirizzi ai Piani Operativi nell'ambito delle strategie di livello comunale.

TITOLO V - LE STRATEGIE A LIVELLO COMUNALE

CAPO 1 - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE, INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO

Art. 32 - Le strategie dello sviluppo sostenibile per UTOE

1. Le strategie dello sviluppo sostenibile per UTOE si inquadrano nelle politiche e nelle strategie di area vasta di cui al Titolo IV: la dimensione strategica comunale dettaglia ed integra la dimensione strategica di area vasta rispetto agli obiettivi degli assi strategici della mobilità, della riqualificazione del sistema insediativo, della valorizzazione del territorio rurale, del riordino del sistema produttivo, della tutela delle aree di valore paesaggistico ambientale e del sistema idrografico.

2. Le strategie comunali per uno sviluppo sostenibile sono fondate:

- sull'insieme delle conoscenze dei caratteri, delle peculiarità e delle risorse del territorio dei

Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione condensate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PSI (Doc. 1 e 2 e tavv. QC.01 - QC.09) e/o desunte dai quadri conoscitivi del PIT-PPR, del PTC della Provincia di Firenze e dei previgenti strumenti urbanistici comunali;

- sulla compatibilità con il sistema dei vincoli e delle tutele che interessano il territorio dei due Comuni, sinteticamente rappresentati nelle tavv. V.01 e V.02;

- sulla coerenza con le disposizioni dello Statuto del Territorio del PSI, disciplinato nella Parte II della presente Disciplina del Piano e rappresentato nelle tavv. P.01 e P.02.I-IV, relative al patrimonio territoriale ed alle invarianti strutturali;

- sugli esiti degli studi geologici e idraulici di supporto al PSI di cui agli elaborati grafici e scritti delle serie G e I;

- sulle conclusioni delle valutazioni ambientali e sulle conseguenti indicazioni per la mitigazione degli effetti ambientali delle previsioni del PSI, elaborate nei documenti di VAS di cui ai Doc. VAS 1 e VAS 2;

- sul perseguimento degli obiettivi generali indicati all'art.2 e degli obiettivi specifici riferiti agli assi strategici delle politiche di area vasta di cui al precedente Titolo IV;

- sulle azioni conseguenti sia a livello sovracomunale che a livello locale come indicato nel dettaglio ai precedenti artt. 27-31.

4. Nel Doc.4A "UTOE e dimensionamento del Piano", allegato alla presente Disciplina, le strategie a livello comunale sono declinate per ciascuno dei quattro Comuni come illustrato nel successivo art. 33 e nell'Introduzione dello stesso documento.

Art. 33 - Unità territoriali organiche elementari (UTOE)

1. Il PSI individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), finalizzate al raggiungimento di un equilibrio fra il numero delle persone stabilmente insediate e la loro necessità di servizi e attrezzature per lo svolgimento delle attività quotidiane. Le UTOE sono anche il "luogo" in cui le strategie dello sviluppo sostenibile, definite inizialmente alla scala di area vasta, sono articolate in obiettivi, indirizzi e prescrizioni da perseguire, attuare e rispettare nei successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo nei Piani Operativi comunali.

2. Il PSI, sulle base delle indicazioni fornite dall'art.4 del DPGR n. 32/R/2017 e dai riferimenti statutari evidenziati nell'art.20, suddivide il territorio della Valdelsa fiorentina in 13 UTOE. Queste fanno riferimento ad ambiti territoriali aventi omogenee caratteristiche orografiche,

insediative ed ambientali. Tali caratteri statutari hanno orientato un'individuazione delle UTOE sulla base del riconoscimento nella Valdelsa Fiorentina di quattro sistemi territoriali (fondovalle dell'Elsa, collina coltivata in destra dell'Elsa, collina coltivata in sinistra dell'Elsa, collina boscata in sinistra dell'Elsa); l'incrocio di questa articolazione territoriale con i confini comunali ha portato alla seguente individuazione delle UTOE che fa riferimento ai singoli Comuni ma che riunisce, attraverso la denominazione, le UTOE per "famiglie" territoriali:

- Per il Comune di Castelfiorentino:

- UTOE 1a: La collina coltivata in destra dell'Elsa;
- UTOE 1b: il fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiolo;
- UTOE 1c: il fondovalle delle aree produttive di Pesciola, Malacoda e Petrazzi;
- UTOE 1d: La collina coltivata in sinistra dell'Elsa.

- Per il Comune di Certaldo:

- UTOE 2a: L'alta collina coltivata;
- UTOE 2b: La collina coltivata;
- UTOE 2c: Il fondovalle di Certaldo;
- UTOE 2d: Il fondovalle delle aree produttive di Montebello.

- Per il Comune di Gambassi Terme:

- UTOE 3a: Il fondovalle di Casenuove e Badia a Cerreto;
- UTOE 3b: La collina coltivata e Gambassi Terme;
- UTOE 3c: La collina boscata.

- Per il Comune di Montaione:

- UTOE 4a: La collina coltivata e Montaione;
- UTOE 4b: La collina boscata.

3. Per ogni UTOE, nell'allegato Doc.4A, il PSI indica:

- gli obiettivi fondamentali della "famiglia" di UTOE di appartenenza e le strategie dello sviluppo sostenibile della specifica UTOE, distinte per il territorio rurale, per il territorio urbanizzato e per il sistema della mobilità;
- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri di cui all'art.34;
- il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti calcolate sulla popolazione insediabile prevista dal PSI nel

rispetto del DM 1444/1968 e secondo le indicazioni dell'art.35;

- le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, elencate all'art.36, ricadenti nel territorio dell'UTOE;

4. Al fine di snellire la redazione del Doc.4A e di chiarirne la lettura e l'applicazione, nell'Introduzione dello stesso documento sono precisati:

- gli indirizzi generali che il PSI dà ai Piani Operativi per dare attuazione alle disposizioni ed alle strategie di carattere generale contenute nella Disciplina del Piano. Tali indirizzi sono comuni a tutte le UTOE e pertanto non sono ripetuti nel corpo di ogni singola scheda delle UTOE: essi sono articolati in indirizzi relativi al territorio urbanizzato, al territorio rurale, al sistema della mobilità, alle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione;

- i criteri di calcolo e di applicazione (integrativi di quelli contenuti nei successivi artt. 34 e 35) del dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni e del fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.

Art. 34 - Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e nuove funzioni

1. Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale è espresso in metri quadrati di superficie edificabile (SE) e, ai sensi dell'art.6 del DPGR n.32/R/2017, è articolato secondo le seguenti categorie funzionali:

a) residenziale;

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio di cui:

- per medie strutture di vendita (MSV);
- per grandi strutture di vendita (GSV).

d) turistico - ricettiva;

e) direzionale di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Per la funzione agricola e le funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo, il PSI non esprime uno specifico dimensionamento, in quanto non richiesto dalla LR 65/2014.

2. I limiti dimensionali fissati dal PSI sono valutati in relazione alla sostenibilità degli interventi di trasformazione per un orizzonte temporale di circa 15 anni (anno 2040) e costituiscono un riferimento vincolante per i Piani Operativi comunali, per i programmi, i progetti e i piani di

settore sulla base dei criteri e delle condizioni indicati nel presente articolo e nell'Allegato Doc.4A.

3. Il dimensionamento del PSI definisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE. Il dimensionamento è stato elaborato nell'Allegato Doc.4A per ogni singola UTOE e riassunto a livello comunale per ciascuno dei quattro comuni.

4. Il dimensionamento dei primi Piani Operativi e di quelli successivi dovrà essere valutato, per le aree di trasformazione insediativa, in relazione al periodo di validità dei PO e tenendo conto, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili, della possibile attuazione delle opere da esso previste e programmate.

Art. 35 - Criteri per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

1. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro minimo di riferimento per il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche gli standard urbanistici del DM 1444/1968, pari a 18 mq/abitante, così articolati:

- 2,50 mq/ab. di parcheggi pubblici;
- 9,00 mq/ab. di verde pubblico;
- 4,50 mq/ab. di attrezzature scolastiche;
- 2,00 mq/ab. di attrezzature collettive.

2. Il fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche sono calcolati sulla popolazione insediata al 30.09.2022 e sulla popolazione prevista dal PSI nel 2040.

3. Il calcolo dei fabbisogni è effettuato, nell'Allegato Doc.4A, per ciascuna UTOE, tenendo conto, soprattutto in relazione alle attrezzature scolastiche ed alle attrezzature collettive, della specificità del sistema insediativo e del carattere prevalentemente rurale di alcune UTOE. Le verifiche degli standard ai sensi del DM 1444/1968 è effettuata a livello dell'intero territorio di ciascuno dei Comuni.

4. Il dimensionamento e le verifiche degli standard urbanistici devono tenere conto, oltre che della popolazione presente e di futuro insediamento, delle necessarie dotazioni di attrezzature e spazi pubblici a servizio dei nuovi insediamenti a destinazione diversa da quella residenziale, in conformità alle disposizioni del DM 1444/1968. Ove necessario, ai soli fini delle verifiche degli standard, si assume che un abitante equivale a 35 mq di superficie edificabile o edificata (SE) a

destinazione residenziale.

5. I Piani Operativi comunali effettuano le necessarie verifiche delle attuali dotazioni di standard e provvedono a dimensionare, localizzare e disciplinare i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche sulla base degli obiettivi del PSI, dei parametri e dei criteri sopraindicati ed in conformità alle seguenti indicazioni sulla qualità degli insediamenti di cui all'art.62 della LR 65/2014:

- riqualificazione dei margini urbani;
- dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- funzionalità, decoro e comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
- sostenibilità degli interventi infrastrutturali e di urbanizzazione ed ecoefficienza degli interventi edilizi;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche ed accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche.

6. Rientrano fra le dotazioni territoriali pubbliche gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e più in generale di edilizia sociale. Come indicato all'art. 63 comma 3 della LR 65/2014, i Piani Operativi comunali stabiliscono le modalità per soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali, tenuto conto della diversa entità del tasso di occupazione degli alloggi, dell'effettiva domanda espressa dalle comunità locali e del relativo e conseguente disagio socio abitativo.

Art. 36 - Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

1. Il Piano Strutturale Intercomunale recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, presso la Regione Toscana in data 13.12.2023 per esaminare le proposte di previsioni avanzate dai Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione nell'ambito del processo di formazione del PSI:

2. La conferenza di copianificazione con verbale in data 13.12.2023 ha espresso parere favorevole alle previsioni elencate di seguito in riferimento al territorio dei Comuni in cui ricadono (ciascuna previsione è identificata dalla stessa sigla alfanumerica con cui è riportata

nel verbale della conferenza):

Nel Comune di Castelfiorentino:

- Cast.1 - Insedimento artigianale/industriale in Via V. Niccoli, loc. San Donato;
- Cast.2 - Insedimento artigianale/industriale in Via dei Praticelli, loc. Praticelli;
- Cast.3 - Insedimento artigianale/industriale in Via di Gello, loc. Gello;
- Cast.4 - Insedimento artigianale/industriale e attr. collettive in Via Barbieri, loc. Casenuove;
- Cast.5 - Previsione turistico ricettiva in Via Lorenzoni, loc. Le Docce;
- Cast.6a - Previsione miste a seguito trasferimento volumi in loc. Cannella;
- Cast.6b - Previsione turistico ricettiva con recupero di edifici esistenti e trasferimento di volumi in Via Sanminiatese, Pod. Praticelli;
- Cast.7 - Tempio crematorio in Via Cambiano alto, presso il cimitero di Cambiano.

Nel Comune di Certaldo:

- Cert.1 - Insedimento artigianale/industriale in Via delle Regioni, loc. Montebello due;
- Cert.2 - Bypass viario di Via Firenze nella frazione di Fiano.

Nel Comune di Gambassi Terme:

- Gamb.1 - Insedimento produttivo artigianale/industriale in Via Volterranea, loc. Casenuove.

CAPO 2 - CRITERI E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 37 - Gli strumenti di pianificazione urbanistica e gli altri atti comunali di governo del territorio

1. La pianificazione e la gestione urbanistica dei territori dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione è affidata agli strumenti di pianificazione urbanistica (i Piani Operativi comunali ed i piani attuativi) ed agli altri atti di governo del territorio (piani, programmi di settore ed accordi di programma) previsti dalla legislazione vigente.
2. Concorrono alla corretta attuazione del PSI i piani di settore comunale e gli atti comunali che possono esservi collegati e che producono effetti sul territorio, nonché il programma delle opere pubbliche.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica e gli altri atti comunali di governo del territorio devono essere coerenti con la disciplina statutaria e le strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale Intercomunale.

Art. 38 - Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni

1. Il Piano Strutturale Intercomunale tiene conto degli esiti del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché delle conclusioni degli studi geologici e idraulici, elencati all'art.3 e sintetizzati, per gli aspetti geologici idraulici, negli artt. 21-25 del Capo III del Titolo III della presente Disciplina.
2. I successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo i Piani Operativi comunali, recepiscono gli esiti della VAS e degli studi geologici e idraulici del PSI, e dettano conseguenti disposizioni ai fini di una corretta e coerente attuazione delle previsioni del piano. Essi dettano inoltre disposizioni per il rispetto delle prescrizioni e per la coerente applicazione delle direttive e degli indirizzi contenuti nello Statuto del Territorio di cui alla Parte II della presente Disciplina del Piano.
3. I Piani Operativi comunali promuovono infine, con un'idonea disciplina e mediante incentivi economici ed urbanistici, l'edilizia sostenibile secondo le indicazioni delle norme del Titolo VIII della LR 65/2014.

Art. 39 - Criteri per l'attuazione del piano

1. Al fine di assicurare un'equilibrata e sostenibile attuazione delle previsioni del piano, di favorire la qualità della vita della popolazione residente, di migliorare le dotazioni urbane, la coesione sociale e la qualità dell'ambiente e degli insediamenti, i Piani Operativi comunali e gli altri atti di governo del territorio dovranno assumere i seguenti criteri operativi:
 - la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei vantaggi di natura ambientale e territoriale, fra gli enti locali interessati da scelte previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
 - la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del piano;
 - la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione della "città pubblica", mediante la costruzione di un rapporto sinergico e trasparente fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private;
 - la promozione di interventi di recupero e rigenerazione delle aree degradate e degli insediamenti dismessi, sottoutilizzati o abbandonati, l'attivazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale, la allocazione delle facoltà edificatorie stabilite dal piano secondo

criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie e di compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare attenzione alla riqualificazione dei margini urbani, la realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, connessi anche ai progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Sono strumenti per una coerente messa in opera del piano secondo i criteri di cui al comma 1 del presente articolo gli accordi e gli istituti innovativi definiti negli artt. 40 e 41.

Art. 40 - Accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati

1. I Comuni, anche secondo quanto previsto della L.241/90, possono concludere accordi con soggetti pubblici e/o privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico e/o per dare attuazione a specifiche previsioni del piano.

2. L'accordo fra Comune e soggetti pubblici può avvenire tramite protocollo di intesa, convenzione, accordo di programma, accordo di pianificazione.

3. L'accordo fra Comune e soggetti privati può avvenire tramite atto unilaterale d'obbligo, convenzione.

Art. 41 - La perequazione territoriale ed altri istituti innovativi per l'attuazione del piano

1. Ai fini di un'efficace pianificazione territoriale ed urbanistica e di una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni degli strumenti di pianificazione fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, i Piani Operativi comunali e gli atti di governo del territorio possono avvalersi dei seguenti istituti individuati e definiti dalla LR 65/2014:

- la perequazione territoriale;
- la perequazione urbanistica;
- la compensazione urbanistica ed il credito edilizio.

2. La perequazione territoriale, come definita dall'art. 102 comma 1 della LR 65/2014, è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e presuppone la formalizzazione di un accordo fra gli enti locali interessati. I Comuni di Castelfiorentino, di Certaldo, di Gambassi Terme e di Montaione al fine di favorire - come indicato all'art.26 - una condivisa definizione e attuazione delle politiche urbanistiche e dei progetti di opere di livello sovracomunale e di interesse comune, partecipano alla

determinazione delle modalità di applicazione della perequazione territoriale nei casi previsti dalla LR 65/2014, nell'ambito della Città Metropolitana di Firenze o mediante specifici accordi con fra gli stessi Comuni ed altri Comuni limitrofi.

3. I Piani Operativi comunali e gli altri atti di governo del territorio definiscono i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica per le finalità indicate al precedente art.39 e secondo le disposizioni degli artt. 100 e 101 della LR 65/2014.