

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

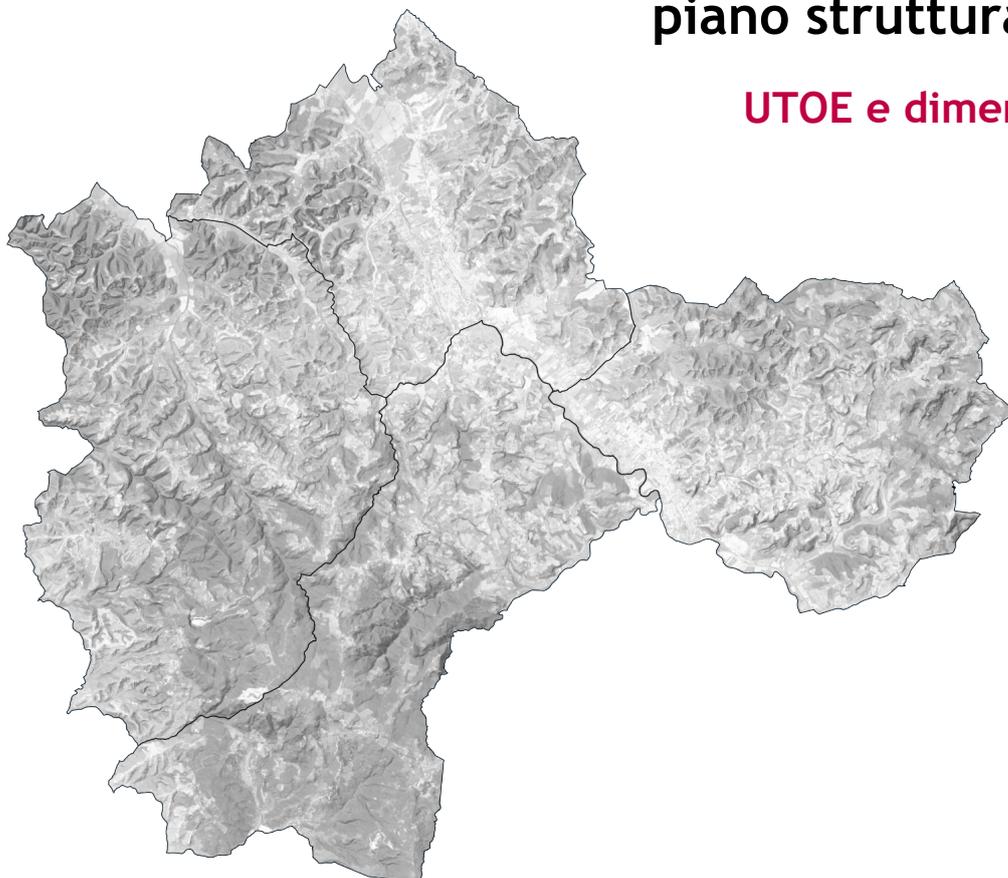
Chiara Scarfiello

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

UTOE e dimensionamento 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.4a

Indice generale

Introduzione.....	4
1. Contenuti del documento.....	4
2. Indirizzi generali ai Piani Operativi comuni a tutte le UTOE.....	5
3. Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni. .	7
4. Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni pubbliche.....	15
Schede delle UTOE divise per Comuni.....	17
1. Comune di Castelfiorentino.....	18
1.1 UTOE 1a - La collina coltivata in destra dell'Elsa.....	18
1.2 UTOE 1b - il fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiolo.....	24
1.3 UTOE 1c - Il fondovalle delle aree produttive di Pesciola, Malacoda e Petrazzi.....	34
1.4 UTOE 1d - La collina coltivata in sinistra dell'Elsa.....	39
1.5 Il quadro comunale.....	45
2. Comune di Certaldo.....	46
2.1 UTOE 2a - L'alta collina coltivata.....	46
2.2 UTOE 2b - La collina coltivata.....	51
2.3 UTOE 2c - Il fondovalle di Certaldo.....	55
2.4 UTOE 2d - Il fondovalle delle aree produttive di Montebello.....	60
2.5 Il quadro comunale.....	65
3. Comune di Gambassi terme.....	66
3.1 UTOE 3a - Il fondovalle di Casenuove e Badia a Cerreto.....	66
3.2 UTOE 3b - La collina coltivata e Gambassi Terme.....	71
3.3 UTOE 3c - La collina boscata.....	76
3.4 Il quadro comunale.....	80
4. Comune di Montaione.....	81
4.1 UTOE 4a - La collina coltivata e Montaione.....	81
4.2 UTOE 4b - La collina boscata.....	86
4.3 Il quadro comunale.....	91

Introduzione

1. Contenuti del documento

Il presente documento, che costituisce parte integrante della Disciplina del Piano, contiene la normativa delle UTOE che articolano il territorio del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione. Le UTOE sono così identificate dal PSI in relazione ai singoli territori comunali:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Per il Comune di Montaione:

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

Le UTOE sono sinteticamente individuate nell'elaborato grafico alla fine dell'Introduzione; nello stesso elaborato sono evidenziati gli ambiti o sistemi territoriali che raccolgono le "famiglie" di UTOE aventi le stesse caratteristiche come indicato all'art.33 comma 2 della Disciplina del Piano.

Per ciascuna UTOE, in un'apposita scheda, il PSI definisce:

- le strategie dello sviluppo sostenibile fondate sugli obiettivi specifici e sugli indirizzi ai Piani Operativi comunali relativi al territorio urbanizzato, al territorio rurale e al sistema della mobilità;
- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato;
- 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;
- le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, ricadenti nel territorio dell'UTOE.

Al fine di favorire la lettura del documento nei successivi tre paragrafi dell'Introduzione si provvede a:

- indicare gli indirizzi generali rivolti ai Piani Operativi, comuni a tutte le UTOE, per dare attuazione alle disposizioni ed alla strategie generali del PSI, lasciando alle singole schede delle UTOE il compito di definire gli indirizzi per dare attuazione agli obiettivi specifici;
- definire, ad integrazione e specificazione di quanto indicato all'art.34 della Disciplina del Piano, i criteri con cui è stato calcolato il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni ed i criteri da applicare nei Piani Operativi;
- definire, ad integrazione e specificazione di quanto indicato all'art.35 della Disciplina del Piano, i criteri con cui è stato calcolato il fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ed i criteri da applicare nei Piani Operativi.

2. Indirizzi generali ai Piani Operativi comuni a tutte le UTOE

Di seguito si sintetizzano gli indirizzi generali che il PSI dà ai Piani Operativi in tutte le UTOE per dare attuazione alle disposizioni ed alle strategie di carattere generale contenute nella Disciplina del Piano (Doc. 4). Essi sono distinti, come nelle schede delle UTOE, in indirizzi per il territorio urbanizzato ed il patrimonio edilizio esistente, per il territorio rurale, per il sistema della mobilità e per le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

2.1 Territorio urbanizzato e patrimonio edilizio esistente

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a:

- disciplinare i centri ed i nuclei storici, i relativi ambiti di pertinenza ed il patrimonio edilizio esistente di formazione storica sulla base delle indicazioni contenute nell'art. 8 comma 5 e nell'art.15 della Disciplina di Piano;
- disciplinare i tessuti urbani ed extraurbani di recente formazione sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano;
- perimetrare le aree urbane connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o socio-economico verificando e precisando le indicazioni di massima del PSI;
- definire gli interventi volti al potenziamento del sistema degli spazi e delle attrezzature collettive ed al miglioramento della qualità degli insediamenti;
- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative ai seguenti assi strategici delle politiche e delle strategie di area vasta: le strategie per la riqualificazione del sistema insediativo (art. 28), le strategie per la diversificazione e la riqualificazione del sistema produttivo (art. 30).

2.2 Territorio rurale

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a:

- individuare le articolazioni del territorio rurale sulla base dei morfotipi rurali indicati all'art.13 della Disciplina del Piano ed a disciplinarli secondo le indicazioni contenute all'art 19 comma 3;
- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative alle strategie di valorizzazione del territorio rurale di cui all'art.29 della Disciplina del Piano.

2.3 Sistema della mobilità

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a perseguire gli obiettivi specifici e a dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative alle strategie della mobilità di cui all'art. 27 della Disciplina del Piano.

2.4 Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE ad illustrare le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione di cui all'art.36, sulla base delle indicazioni contenute nel verbale della stessa conferenza e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE.

3. Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il dimensionamento del piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 ed all'art. 6 del DPGR n.32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n.682 del 26/06/2017: Allegato 2A "Piano strutturale - Previsioni". Il dimensionamento è stato effettuato per ciascuna delle UTOE in cui sono suddivisi i territori comunali, con un riepilogo finale per ciascun Comune.

I criteri generali per il calcolo del dimensionamento sono indicati nell'art.34 della Disciplina del Piano. Con riferimento alla tabella sopracitata ed al fine di facilitarne la lettura e l'utilizzazione, si elencano gli ulteriori criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato e dovrà essere applicato.

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del piano è la "superficie edificabile (o edificata) SE" di cui all'art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- per nuova edificazione si intende:
 - la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a interventi edilizi diretti
 - la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per riuso si intende la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per qualsiasi categoria funzionale è sempre consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al territorio urbanizzato; esterne al territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione) senza che questo costituisca variante al PSI;
- i volumi di atterraggio per interventi di trasferimento di volumi sono assoggettati, ai sensi dell'art.101 comma 2 della LR 65/2014, a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato e sono conteggiati nel dimensionamento del riuso della categoria funzionale a cui sono destinati;
- la categoria funzionale "commercio al dettaglio" include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie ed alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche

separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e bevande, riconducibili alle attività commerciali; la SE di nuova edificazione e riuso indicata per il “commercio al dettaglio MSV” e per il “commercio al dettaglio GSV” può essere impiegata per gli esercizi di vicinato ma non viceversa;

- il dimensionamento del commercio all’ingrosso e depositi è incluso nel dimensionamento per la destinazione industriale e artigianale;
- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base dei seguenti rapporti:
 - 1 posto letto/40 mq SE per grandi strutture alberghiere;
 - 1 posto letto/25 mq SE per le strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere diverse dagli alberghi e dai campeggi e villaggi turistici
 - 1 posto letto/12 mq SE per campeggi e villaggi turistici.

Non sono compresi nel dimensionamento del piano gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana (nota 4 della tabella allegata alla DGR n.682 del 26/06/2017: All. 2A “Piano strutturale - Previsioni”).

Non sono compresi nel dimensionamento del nuovo PSI gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso associati ad incrementi di SE risultanti da interventi assoggettati a piani e ad altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dai Regolamenti Urbanistici o dai Piani Operativi comunali vigenti alla data di adozione del PSI a condizione che per i piani attuativi e gli altri strumenti di attuazione di iniziativa privata comunque denominati, alla scadenza della convenzione, siano state completate le opere di urbanizzazione primaria.

Il numero degli abitanti insediabili nei piani ed altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati a destinazione residenziale e ricadenti nel territorio urbanizzato, ma non ancora attuati è stato conteggiato nella popolazione insediabile nelle UTOE al 2040 al fine di verificare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche. A tal fine sono stati conteggiati solo gli abitanti insediabili sulla base della porzioni non realizzate di detti piani e strumenti attuativi alla data del 30/09/2023, come riportati nelle tabelle seguenti che elencano, per ciascuna UTOE, gli interventi suddetti in corso di attuazione.

Per la lettura delle seguenti tabelle si precisa che:

- i valori di SE indicati sono stati stimati assimilando la Sul alla SE e, nei casi in cui il dimensionamento dei piani ed altri strumenti attuativi era calcolato in volume, convertendo il

volume in SE dividendolo per l'altezza virtuale come definita all'art. 24 comma 3 del DPGR 39/R/2018;

- i valori di SE indicati nelle tabelle hanno, per tale ragione, esclusiva valenza ricognitiva in quanto sono finalizzati a dimensionare le capacità insediative, in termini di abitanti insediabili, risultanti dal completamento dell'attuazione dei piani ed altri strumenti attuativi a cui fanno riferimento. Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili è stato assunto il parametro: 1 abitante = 35 mq di SE ancora da ultimare.
- anche per i piani o gli altri strumenti attuativi a destinazione non residenziale il dimensionamento in SE indicato nelle tabelle è riferito alle parti dei piani non ancora ultimate che solo nei casi in cui nessun intervento sia stato ancora ultimato coincide con l'originaria e totale capacità edificatoria del piano o del diverso strumento attuativo del RU o del PO.
- alcuni degli interventi residenziali sono riportati nelle tabelle degli interventi in corso anche se i lavori sono stati ultimati in quanto debbono essere completate le procedure amministrative. Di tali interventi, ancorché segnalati, non sono indicate consistenze edificatorie residue e di conseguenza non determinano abitanti insediabili.

Si segnala infine che, pur essendo fra gli interventi in corso, non è riportato nella tabella dell'UTOE 4b del Comune di Montaione il PUA Toscana Resort Castelfalfi in quanto interessa un vasto ambito del territorio rurale e solo una limitatissima porzione del territorio urbanizzato dell'UTOE.

3.1 Interventi in corso

Comune di Castelfiorentino

UTOE 1a - la collina coltivata in destra dell'Elsa								
ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
		0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		0	0	0	0	0	0	0

UTOE 1b - il fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiolo								
ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Via Niccoli	IUEP1	0	21000	0	0	1200	0	0
Via Leonardo da Vinci Capoluogo	IUR6* Paraboloide - edificio E.R.P.	700	0	0	0	0	0	20
Viale Roosevelt Capoluogo	IUR12*	2333	0	0	0	0	0	67
Loc. Case Profeti Capoluogo	IUC1	1736	0	347	0	0	0	50
Loc. Case Profeti Capoluogo	IUA1	7544	0	0	0	0	0	215
Via G. Bruno Capoluogo	S36*	233	0	0	0	0	0	7
La Porticciola Capoluogo	TP	323	0	0	0	0	0	9
Montemaggiori Capoluogo	IUC2	300	0	0	0	0	0	9
San Martino alle Fonti	IUA2	1300	0	0	0	0	0	37
Loc. Praticelli	IUC3	756	0	0	0	0	0	21
Via del Pantano Loc. Praticelli	IUA3	300	0	0	0	0	0	9

Loc. Dogana	IUC4	1866	0	0	0	0	0	53
Loc. Dogana	TP	255	0	127	0	0	0	7
TOTALE		17646	21000	474	0	1200	0	504

UTOE 1c - il fondovalle delle aree produttive di Pesciola, Malacoda e Petrazzi

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Loc. Pesciola	IUAP2	0	3600	0	0	0	0	0
TOTALE		0	3600	0	0	0	0	0

UTOE 1d - la collina coltivata in sinistra dell'Elsa

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Loc. Castelnuovo	IUA4	300	0	0	0	0	0	9
TOTALE		300	0	0	0	0	0	9

Note

* intervento di riuso

Comune di Certaldo

UTOE 2a - l'alta collina coltivata

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Loc. Fiano	26 PUA*	678	0	0	0	0	0	19
Loc. Fiano	27 PUA*	7	0	0	0	0	0	0
TOTALE		685	0	0	0	0	0	19

UTOE 2b - la collina coltivata

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Loc. Sciano	21 PUC	600	0	0	0	0	0	17
Loc. Sciano	22 PUC	400	0	0	0	0	0	11
Loc. Sciano	23 PUC	400	0	0	0	0	0	11
Loc. Sciano	24 PUC	200	0	0	0	0	0	6
TOTALE		1600	0	0	0	0	0	45

UTOE 2c - il fondovalle di Certaldo

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Viale Matteotti	06 PUA	0	0	3490	0	0	0	0
Via Cherubini	07 PUA	2705	0	1587	0	0	0	77
Via del Torrione	08 PUA	0	0	0	0	0	0	0
Via Lama	09 PUC	370	0	0	0	0	0	10
Via XXVI Luglio	11 PUC	0	0	0	0	0	0	0
Viale Matteotti	12 PUA*	0	0	0	0	0	0	0
Via Ponte Vecchio	14 PUA*	372	0	0	0	0	0	10
Via Meucci	17 PUC*	173	0	0	0	0	0	5
TOTALE		3620	0	5077	0	0	0	102

UTOE 2d - il fondovalle delle aree produttive di Montebello

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Via Toscana	01 PUA	0	20316**	0	0	0	0	0
La Madonnina	02 PUA	0	3115	0	0	0	0	0
TOTALE		0	23431	0	0	0	0	0

Note

* intervento di riuso

** all'interno della consistenza dell'intervento artigianale/industriale 01 PUA è ammessa anche la destinazione commerciale.

Comune di Gambassi Terme

UTOE 3a - il fondovalle di Casenuove e Badia a Cerreto

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Casenuove	PUA.Ap.1	1247	0	0	0	0	0	36
Badia a Cerreto	PUA.Ap.2	323	0	0	0	0	0	9
Badia a Cerreto	ADD.I.40	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		1570	0	0	0	0	0	45

UTOE 3b - la collina coltivata e Gambassi Terme

ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Capoluogo	PdR.Ap.2*	0	0	0	0	0	0	0
Capoluogo	ADD.I.17	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		0	0	0	0	0	0	0

UTOE 3c - la collina boscata								
ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
TOTALE		0	0	0	0	0	0	0

Note

* *intervento di riuso*

Comune di Montaione

UTOE 4a - la collina coltivata e Montaione								
ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Capoluogo	PUA.Ap.1b	2500	0	0	0	0	0	71
Sughera	PUA.Ap.3*	233	0	86	0	0	0	7
Comiti	PUA.Ap.5	0	10800	0	0	0	0	0
Iano	PUA.Ap.8*	0	0	0	1000	0	0	0
TOTALE		2733	10800	86	1000	0	0	78

UTOE 4b - la collina boscata								
ubicazione	sigla	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti insediabili
		residenziale	industriale artigianale	commerciale	turistico ricettiva	direzionale di servizio	commercio all'ingrosso e depositi	
Capoluogo	PdR.Ap.4**	760	0	180	0	0	0	22
TOTALE		760	0	180	0	0	0	22

Note

* *intervento di riuso.*

** *intervento con una parte di quota destinata a nuova edificazione e la restante a riuso.*

4. Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni pubbliche

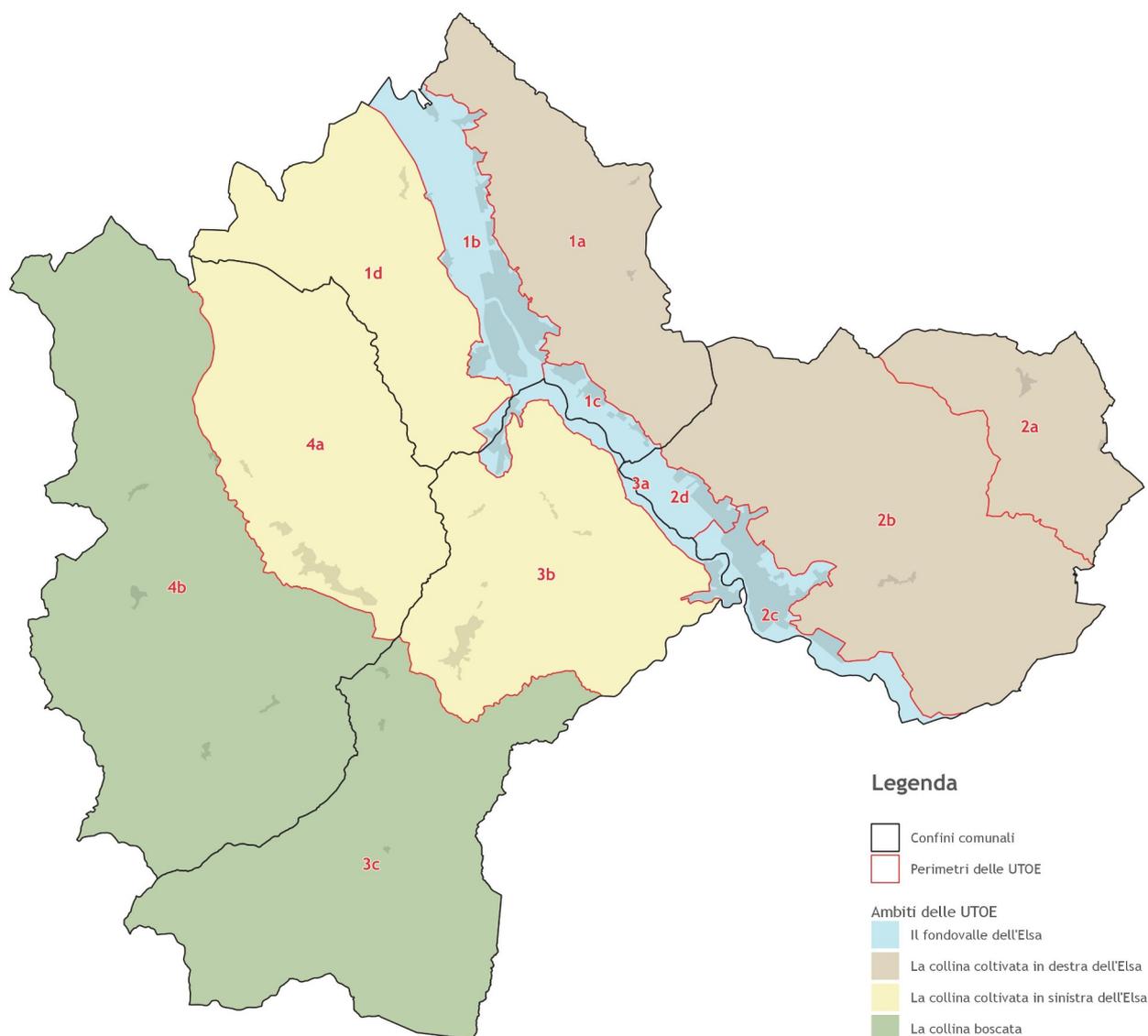
Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 30/09/2023 e sulla popolazione prevista dal PSI nel 2040. Il dato della popolazione insediabile al 2040 riportato nelle schede del dimensionamento insediativo di ogni singola UTOE è il risultato della somma:

- della popolazione insediata al 30/09/2023;
- della popolazione insediabile sulla base del completamento dei piani e degli strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, indicati nelle tabelle del precedente paragrafo 3;
- della popolazione insediabile sulla base delle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale (dimensionamento del PSI).

I Piani Operativi comunali dovranno verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici secondo le indicazioni contenute nell'art.35 della Disciplina del Piano e sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà dei Piani operativi comunali elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo: si ritiene in particolare opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;
- considerata la dimensione dei comuni è consentito verificare le dotazioni di attrezzature per l'istruzione al solo livello comunale e, in presenza di progetti di gestione associata dei servizi scolastici, anche a livello sovracomunale;
- per le UTOE che interessano un territorio a carattere prevalentemente rurale, è ammesso verificare le dotazioni di standard della popolazione ivi residente nell'ambito delle UTOE dello stesso Comune a carattere prevalentemente insediativo, sulle quali gravitano le UTOE a carattere rurale;
- il calcolo del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche per gli insediamenti non residenziali è effettuato nei Piani Operativi, nel rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968 e sulla base degli specifici indirizzi e dei parametri che saranno forniti dagli stessi PO, al fine di migliorare la qualità e le dotazioni di servizi e spazi pubblici di questi insediamenti.

Mappa delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)



Schede delle UTOE divise per Comuni

1. Comune di Castelfiorentino

1.1 UTOE 1a - La collina coltivata in destra dell'Elsa

Descrizione dell'UTOE e obiettivi specifici

L'unità territoriale organica elementare comprende i rilievi collinari di Castelfiorentino in destra idrografica del fiume Elsa. L'ambito è caratterizzato da una serie di formazioni collinari e da aree di fondovalle percorse dai rii, borri e fossi ed in particolare dal torrente Pesciola, uno dei maggiori affluenti del fiume Elsa all'interno del Comune di Castelfiorentino e del relativo ambito fluviale.



Queste aree collinari, rispetto a quelle che si trovano in sinistra idrografica dell'Elsa, sono caratterizzate dalla presenza di alcune formazioni forestali, che si trovano in forma isolata e principalmente nelle colline centrali e che svolgono una significativa funzione ecologica e paesaggistica. Le colline sono inoltre caratterizzate dalla diffusa presenza di aree destinate a seminativi; nei rilievi a nord sono spesso compresenti coltivazioni di vigneti e oliveti, nelle colline centrali, invece, predominano le coltivazioni a oliveto. Nel territorio rurale a sud dell'UTOE riveste un forte interesse la presenza del castello di Oliveto e della Villa di Cabbiavoli.

Tra i piccoli insediamenti sparsi presenti in questa UTOE i due più significativi sono stati inseriti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato: gli insediamenti di Villa Soy - Renai e di Vallecchio che costituiscono punti di riferimento per gli insediamenti sparsi e i nuclei minori dell'UTOE. Entrambi sono insediamenti di crinale, localizzati sui poggi più alti dei rilievi collinari, rispettivamente a 140 e 170 m sul livello del mare. L'insediamento di Vallecchio è collegato a Castelfiorentino attraverso la SP4. L'insediamento di Villa Soy - Renai, invece, risulta essere più isolato ed è collegato alla città di Castelfiorentino da una strada locale.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 1a, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da mettere in opera nelle UTOE della collina coltivata in destra dell'Elsa:

- il miglioramento della rete viaria dell'intera zona, anche attraverso il recupero dei tracciati abbandonati o dismessi, e con particolare attenzione per l'accesso alle emergenze paesaggistiche e storico architettoniche;
- il recupero paesaggistico ambientale dei siti utilizzati in passato per l'escavazione di materiali,

sostanzialmente argilla, per la lavorazione nelle fornaci;

- la cura e la manutenzione del territorio per superare le criticità idrogeologiche presenti, per salvaguardare le sistemazioni idraulico agrarie tipiche della collina anche ai fini paesaggistici;
- la difesa e il potenziamento dei presidi di servizi dei due insediamenti di maggiore consistenza;
- considerata la presenza nell'UTOE dei cimiteri del capoluogo (Comunale e Misericordia) e di tre cimiteri minori (Cambiano, Sala e Vallecchio), garantire, nelle aree circostanti le strutture, le necessarie condizioni di accessibilità e di sosta, di rispetto dei luoghi e, ove necessario, di ampliamento dei servizi.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- miglioramento dei servizi delle frazioni di Vallecchio e Villa Soy - Renai;
- salvaguardia degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale;
- definizione della disciplina per incentivare modelli eco-sostenibili nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, per il miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, prevedendo un corretto inserimento degli impianti e delle sistemazioni esterne.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione del castello di Oliveto e della Villa di Cabbiavoli con i relativi ambiti di pertinenza (come da art.15, c.4 della disciplina del Piano);
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale, negli annessi e manufatti agricoli, nella viabilità minore e poderale, eventualmente da ripristinare, e nelle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare attenzione ai terrazzamenti dell'area collinare;
- tutelare le viabilità panoramiche, i punti panoramici ed in generale le aree di crinale;
- assicurare il coerente inserimento nel contesto rurale degli interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici e manufatti agricoli;

- individuazione dei fabbricati incongrui, e definizione di una connessa disciplina per la demolizione e rilocazione della volumetria;
- promozione degli interventi finalizzati alla regimazione delle acque, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico principale e minore (rii, fossi e laghetti);
- promuovere, negli alti versanti collinari, il presidio delle aree boscate ed i contesti di forte valenza ecologica e paesaggistica nonché la salvaguardia delle alberature isolate, a filare ed a macchia di particolare interesse o tesa a sottolineare la viabilità minore ed il sistema insediativo;
- sostegno alle attività agricole in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e le attività educative, preservando le attività economiche e i prodotti locali e migliorando la qualità ambientale-paesaggistica e la difesa del territorio;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità geologica e sismica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio;
- previsione di nuove aree ad attrezzature pubbliche e strutture ricettive (residence, campeggi, ecc.) sulla base delle specifiche previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione.

Per il sistema della mobilità:

- Il potenziamento della rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la mobilità minore e la sentieristica, anche in riferimento al progetto di sentieristica "dolce campagna e antiche mura";
- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per favorire l'accessibilità del patrimonio edilizio sparso;
- riqualificazione e potenziamento della viabilità pubblica locale esistente soprattutto in contesti di particolare pregio paesaggistico ambientale e storico architettonico;
- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte al miglioramento del trasporto pubblico locale.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano nella seguente UTOE la previsione di un insediamento turistico-ricettivo e l'ampliamento di un'attrezzatura collettiva.

Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/23. Di seguito si riporta per ciascuna previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale che vengono assunte dal PSI come indirizzi vincolanti a cui dare attuazione in fase di redazione del Piano Operativo.

Cast.5 - Previsione turistico ricettiva in Via Lorenzoni, loc. Le Docce

- Destinazione d'uso: Turistico/ricettivo;
- Dimensionamento: ST = 184004 - SE = 1500;
- Descrizione: L'area è collocata nel territorio rurale a poca distanza dalla loc. Le Docce e con accesso dalla Via Lorenzoni che origina dalla ex SRT 429 nella frazione di Cambiano. Su tale area esiste già una struttura agriturismo che non è suscettibile di ampliamenti per cui si rende necessaria la realizzazione di una nuova struttura a specifica destinazione turistico ricettiva che, anche se con caratteristiche e con modalità di gestione diverse, sarebbe in continuità fisica e funzionale con l'attività di accoglienza turistica già presente sul territorio.
- Conclusioni della Conferenza: si chiede di approfondire nelle relative schede della Disciplina del PSI, gli aspetti relativi al dimensionamento di previsione (superfici o numero posti letto), alle ulteriori dotazioni di servizio (ristorazione, attività sportive ecc.), nonché alla categoria a cui ascrivere le nuove strutture ricettive, anche in riferimento alla L.R. 30/2003 ed al relativo regolamento di attuazione 46/2004. Si ritiene inoltre opportuno prescrivere, per le successive fasi, uno studio sull'intervisibilità al fine di individuare le visuali, da e verso gli interventi, da tutelare e valorizzare.

Cast.7 - Tempio crematorio in Via Cambiano alto, presso il cimitero di Cambiano

- Destinazione d'uso: Standard;
- Dimensionamento:
- Descrizione: La previsione prevede la realizzazione di una struttura per la cremazione delle salme, corredata dalle relative pertinenze ed accessori, da edificare in adiacenza al cimitero comunale della frazione di Cambiano;
- Conclusioni della Conferenza: Tale previsione è già stata oggetto di valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione nella seduta del 04/12/2020, che si è espressa con esito favorevole sulla proposta e con le seguenti raccomandazioni:
 - evitare di introdurre modalità di perimetrazione dell'area di pertinenza che non si appoggino a segni fisici già presenti, escludendo il ricorso a qualunque tipo di schermatura vegetazionale

che possa costituire un elemento incongruo di cesura con le contermini aree rurali, rispetto alle quali le aree non edificate dell'intervento devono porsi in continuità visiva e figurativa;

- limitare gli interventi sulla viabilità esistente (strada Comunale di Cambiano Alto) e le opere connesse agli adeguamenti necessari a garantirne la funzionalità al fine di mantenere il suo carattere di viabilità minore di crinale ("strada di campagna") e, se compatibile con la sicurezza stradale, mantenere la dimensione della sezione stradale ed il trattamento delle superfici attuali. A tal proposito si chiede, per quanto possibile, di valutare l'utilizzo di manti stradali, tecnologie e soluzioni che garantiscano la permeabilità e il minor impatto visivo, ciò anche in riferimento alle superfici a parcheggio.

Risultano ancora in corso le procedure propedeutiche per addivenire all'approvazione del progetto definitivo, che costituirà variante contestuale agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, con conseguente imposizione dei relativi vincoli e con l'avvio delle procedure per l'esproprio delle aree interessate.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Castelfiorentino - UTOE 1a					
Codice ISTAT: 048010			Superficie territoriale: 27,30 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 944			Abitanti previsti al 2040: 961		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n.17		
Codici UTOE: COD_ENT 048010			SIGLA_ENT UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	200	400	0	0	0
Industriale artigianale	0	0	0	0	500
Commercio al dettaglio	100	200	0	0	500
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	0	400	1500	0	1000
Direzionale di servizio*	0	0	1500	0	1000
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	300	1000	3000	0	3000
TOTALE NE + R	1300		3000		

Note

*Servizi - ampliamento cimiteri.

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	4248	4324,5
attrezzature collettive	2,00	1888	1922
verde attrezzato	9,00	8496	8649
aree per parcheggi	2,50	2360	2402,5
TOTALI	18,00	16992	17298

1.2 UTOE 1b - il fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiole

Descrizione dell'UTOE e obiettivi specifici

L'unità territoriale organica elementare individua il sistema di fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiole. I poli e nuclei urbani, pur avendo diverse dimensioni e caratteristiche insediative, costituiscono nel loro insieme un *continuum* edificato che rappresenta una delle aree più densamente urbanizzate della vallata dell'Elsa.



Le poche aree agricole del fondovalle sono caratterizzate da un'orditura di seminativi semplificati a maglia larga e da vigneti che si inseriscono nella trama degli insediamenti pedecollinari residenziali e produttivi. Le frazioni a nord della città di Castelfiorentino sono localizzate principalmente lungo il tracciato storico della SR 429 e lungo la ferrovia. In destra dell'Elsa si trovano le frazioni produttive di San Donato, Casone, San Matteo e Fontanella-Granaiole (la restante porzione insiste nel territorio comunale di Empoli), una parte della frazione di Fontanella e il nucleo storico di Cambiano. Insistono, invece, sulla sinistra dell'Elsa le frazioni residenziali di Madonna della Tosse e Dogana. Il centro storico di Castelfiorentino è localizzato su un poggio ad un'altezza di 100 m sul livello del mare, in prossimità della confluenza del Rio del Vallone con il Fiume Elsa. Il tessuto storico otto-novecentesco sorto ai piedi del nucleo antico, si è allargato fino ad occupare anche l'area in sinistra idrografica del fiume, passando da un iniziale disegno a scacchiera, a forme meno regolari, scandite dalla progressione di insediamenti prevalentemente pianificati a destinazione residenziale e produttiva, con ampi spazi destinati ad aree per servizi ed attrezzature collettive. Nella città di Castelfiorentino sono localizzate molte delle principali funzioni urbane sia di interesse comunale che sovra-comunale: uffici amministrativi, strutture museali e culturali, servizi di pubblica sicurezza e di protezione civile, servizi socio sanitari, attrezzature scolastiche e sportive. Anche sotto il profilo impiantistico e infrastrutturale sono presenti attrezzature di importanza sovracomunale quali il depuratore consortile, il centro operativo per la raccolta di rifiuti, le centrali idroelettriche.

Nelle frazioni a nord sono presenti edifici di notevole interesse storico architettonico quali la villa di Cambiano e la villa di Granaiole, nonché edifici produttivi di pregio quali l'ex Zuccherificio di Granaiole, gli ex essiccatoi del tabacco che insieme allo stabilimento ex Montecatini, posto nel capoluogo, costituiscono un nucleo di episodi della storia industriale della Valdelsa che richiedono specifici interventi di recupero e rigenerazione.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 1b, coerenti con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE del fondovalle dell'Elsa:

- la tutela e la valorizzazione del centro storico e delle prime espansioni otto-novecentesche di Castelfiorentino e la salvaguardia dei centri storici minori e delle emergenze storico architettoniche;
- la riqualificazione della città di recente formazione, dei suoi tessuti residenziali e misti, delle centralità urbane esistenti e potenziali e della rete di attrezzature e servizi pubblici di livello sovracomunale e comunale;
- il recupero e la rigenerazione dei grandi contenitori dismessi come la ex Montecatini e l'ex fornace Silap nel capoluogo e l'ex zuccherificio a Granaiolo, anche attraverso interventi di rilocalizzazione dei volumi eccedenti;
- la valorizzazione dell'attraversamento urbano dell'Elsa, la costituzione di un sistema di verde urbano strettamente connesso alla rete della mobilità lenta e finalizzato anche alla riqualificazione delle periferie urbane;
- il sostegno alla tradizione manifatturiera dell'economia locale con interventi di adeguamento, in una logica eco-sostenibile, degli insediamenti industriali esistenti e con la previsione di nuovi insediamenti per rispondere alla domanda generata dalla realizzazione della nuova SR 429;
- valorizzare le produzioni agricole del fondovalle e le attività ad esse complementari ed incentivare una utilizzazione delle aree periurbane per pratiche agricole amatoriali e per attività e servizi funzionali anche alla residenza urbana;
- migliorare l'accessibilità viaria alla struttura urbana a partire dal centro storico, incrementando le aree di sosta ed accrescendo l'appetibilità degli insediamenti residenziali, terziari e per servizi;
- qualificare il servizio ferroviario puntando alla riapertura delle fermate di Cambiano e Petrazzi e alla realizzazione, in corrispondenza alla stazione di Castelfiorentino, un polo intermodale della mobilità.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- recupero e valorizzazione del centro storico di Castelfiorentino da rivitalizzare attraverso il recupero di una qualificata funzione residenziale e la riapertura o l’inserimento di strutture ricettive, commerciali e artigianali e di servizio agli abitanti;
- salvaguardia del valore identitario dei nuclei storici di Dogana, Cambiano, Madonna della Tosse, San Matteo e Fontanella-Granaiolo;
- tutela delle emergenze storico architettoniche del centro storico di Castelfiorentino e dei nuclei storici minori, protezione dei relativi ambiti di pertinenza e salvaguardia delle emergenze isolate di particolare valore come la Villa di Cambiano e il relativo parco;
- valorizzazione dei tessuti storici delle espansioni otto-novecentesche di Castelfiorentino con particolare attenzione alle principali piazze ed assi viari e con azioni volte a limitare ed organizzare l'eccessivo sovraffollamento;
- recupero di una qualificata immagine delle periferie con riferimento agli accessi nord e sud del capoluogo lungo il tracciato storico della SR 429 e con la costruzione di forti polarità urbane organizzate attorno a nuclei di servizi, di aree a verde e percorsi della mobilità lenta;
- riqualificazione dei tessuti urbani di recente formazione secondo gli obiettivi indicati dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, con particolare attenzione ai tessuti sfrangiati a margine (TR7) ed ai tessuti misti (TR6) anche mediante azioni di riordino, completamento e cucitura dei margini urbani;
- definizione degli interventi volti al miglioramento dell’accessibilità ai principali servizi urbani, attrezzature collettive e aree a verde, con attenzione al polo scolastico, l’ospedale e il centro storico di Castelfiorentino e la villa di Cambiano;
- valorizzazione dell’attraversamento urbano del corso del fiume Elsa attraverso la previsione di un parco fluviale urbano a cui associare la sistemazione paesaggistica ambientale degli argini, delle pertinenze fluviali, e delle aree ad esse attigue;
- sostegno ai modelli eco-sostenibili nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, per il miglioramento della qualità architettonica e dell’efficienza energetica;
- promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all’abitazione, secondo quanto indicato dall’art. 63 della LR 65/2014 ;
- il recupero o la rigenerazione delle aree urbane degradate, quali ad esempio l’isolato posto tra Piazza Gramsci e Via Carducci e l’isolato posto sul retro dell’edificio “ex-Gattopardo” di Via

Masini della città di Castelfiorentino;

- il recupero e la rigenerazione dei grandi contenitori dismessi e la definizione e valorizzazione di nuovi poli urbani attraverso:
 - il recupero della struttura della Ex Montecatini con la realizzazione di una nuova area a destinazione commerciale, direzionale e di servizio con trasferimento delle volumetrie eccedenti;
 - la ristrutturazione del complesso della Shelbox Spa (ex Fornace SILAP) con il mantenimento di una quota parte a funzione produttiva e l'inserimento di un'area a destinazione commerciale, direzionale e di servizio;
 - completamento delle attività connesse all'adeguamento con riconfigurazione del presidio ospedaliero di Santa Verdiana;
 - recupero dell'ex zuccherificio di Granaiolo con la realizzazione di una nuova area commerciale, direzionale e di servizio anche in relazione agli interventi del raddoppio ferroviario con realizzazione di una nuova viabilità di accesso e attraversamento;
 - la costituzione di funzioni complementari e di supporto della nuova RSA a sud di Castelfiorentino;
- definizione degli interventi volti al potenziamento del sistema degli spazi ed attrezzature collettive, tra cui:
 - completamento della riqualificazione di Piazza A. Gramsci e di Piazza A. Grandi nel capoluogo di Castelfiorentino;
 - la riqualificazione urbana degli spazi pubblici del centro storico con particolare riferimento ai giardini di via XX settembre di Castelfiorentino, anche in relazione all'avvenuta esecuzione del sistema degli ascensori di collegamento tra il centro storico alto ed il tessuto storico in basso;
 - completamento del parco urbano di Castelfiorentino posto della viabilità di circonvallazione.
- completamento e ammodernamento delle aree industriali/artigianali esistenti sul modello delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- messa in opera di una efficace strategia e programmazione di interventi per consentire la fruizione degli edifici e degli spazi pubblici ai soggetti diversamente abili.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione della villa di Granaiolo e del relativo ambito di pertinenza (come da art.15, c.4 della disciplina del Piano);
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale (nuclei, fattorie, ville, poderi, case sparse), nei manufatti rurali, nella viabilità minore e poderale e nelle sistemazioni idraulico-agrarie, con particolare attenzione alle canalette nel territorio di pianura;
- tutela del territorio rurale di fondovalle e valorizzazione del contesto fluviale dell'Elsa, con un convinto sostegno al "Contratto di Fiume Elsa" recentemente sottoscritto dai comuni e dai soggetti interessati dallo sviluppo e alla protezione del corso d'acqua;
- assicurare il coerente inserimento nel contesto rurale degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici e manufatti agricoli;
- promozione degli interventi finalizzati alla regimazione delle acque, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico principale e minore, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio;
- sostegno alle attività agricole in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e le attività educative, preservando le attività economiche e i prodotti locali e migliorando la qualità ambientale-paesaggistica e la difesa del territorio;
- contenimento del fenomeno della dispersione insediativa a favore di una riduzione della frammentazione delle aree agricole e del mantenimento dei varchi aperti presenti fra le frazioni di fondovalle;
- individuazione di specifici ambiti di protezione e salvaguardia del campo pozzi per l'approvvigionamento idrico del pubblico acquedotto;
- individuazione di funzioni specifiche finalizzate alla valorizzazione delle zone agricole di minor pregio poste a contorno alle zone edificate (attività vivaistiche, sportive, ricreative, ecc.).
- previsione di realizzazione di nuove aree artigianali/industriali, attrezzature pubbliche e strutture ricettive sulla base delle specifiche previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione.

Per il sistema della mobilità:

- attuare misure per una migliore sicurezza pedonale attraverso un adeguato ridisegno delle sezioni stradali e l'istituzione di zone 30 nella città di Castelfiorentino;
- azioni volte al miglioramento della sicurezza stradale mediante individuazione delle

intersezioni da riorganizzare o con la formazione di percorsi protetti lungo la viabilità di scorrimento;

- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte al miglioramento del trasporto pubblico e dell'accessibilità delle stazioni ferroviarie e dei parcheggi scambiatori con particolare riferimento alla riqualificazione con riapertura della fermata ferroviaria in loc. Cambiano;
- valorizzare la stazione ferroviaria di Castelfiorentino intesa, come da PUMS, come un centro di mobilità di livello territoriale;
- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per favorire l'accessibilità del patrimonio edilizio sparso e ai servizi del territorio rurale, con attenzione all'accessibilità del fiume dell'Elsa;
- incrementare e connettere gli itinerari della mobilità dolce, sia in ambito urbano che nel territorio rurale, con particolare attenzione al potenziamento della mobilità ciclabile tra cui:
 - la realizzazione della ciclabile tra la frazione di Cambiano ed il capoluogo;
 - la realizzazione della ciclopista dell'Elsa.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano nella seguente UTOE la previsione di nuovi insediamenti artigianali/industriali, una nuova attrezzatura collettiva e una nuova previsione turistico ricettiva. Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/23. Di seguito si riporta per ciascuna previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale che vengono assunte dal PSI come indirizzi vincolanti a cui dare attuazione in fase di redazione del Piano Operativo.

Cast.1 - Insediamento artigianale/industriale in Via V. Niccoli, loc. San Donato

- Destinazione d'uso: industriale/artigianale;
- Dimensionamento: ST = 10385 - SE = 8000;
- Descrizione: La previsione interessa un'area pianeggiante di modeste dimensioni collocata sul fronte nord della zona produttiva di San Donato e servita come viabilità principale da Via Niccoli (ex SRT 429) dalla quale si dipartono delle strade secondarie a servizio dei fondi limitrofi o vicini. Per la realizzazione della previsione dovrà essere adeguata la strada vicinale esistente ed il suo innesto sulla ex SRT 429;
- Conclusioni della Conferenza: si invitano le Amministrazioni ad approfondire la fattibilità degli

interventi dal punto di vista idraulico e a ben calibrare le previsioni evitando di saturare i lotti e prevedendo una congrua estensione di superfici permeabili. Si ritiene opportuno che nelle relative schede della Disciplina del PSI:

- venga prescritto che gli interventi siano progettati avendo come riferimento le linee guida regionali APEA, in particolare per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e l'infrastrutturazione ecologica dell'area;
- vengano definiti degli indirizzi progettuali coerenti con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo all'area di intervento, volti a risolverne le criticità.

Per la seguente previsione si chiede, inoltre, di configurare la previsione di completamento del tessuto produttivo allineando i nuovi fabbricati con quelli produttivi esistenti e lasciando a verde progettato la fascia posta a nord lungo la strada secondaria, in maniera tale da tutelare il varco tra gli insediamenti della zona di San Donato e la frazione di Cambiano ed evitare la saldatura dei tessuti edilizi, specificando questa strategia nella relativa scheda della Disciplina del PSI.

Cast.2 - Insediamento artigianale/industriale in Via dei Praticelli, loc. Praticelli

- Destinazione d'uso: industriale/artigianale;
- Descrizione: La previsione interessa un'area di modeste dimensioni collocata in adiacenza ad un insediamento commerciale/industriale presente nella zona mista residenziale/produttiva di Praticelli. L'area di intervento si raggiunge attraverso una strada che si diparte dalla viabilità principale costituita da Via Praticelli (SP 46) e che andrebbe poi estesa all'interno del nuovo comparto;
- Conclusioni della Conferenza: si invitano le Amministrazioni ad approfondire la fattibilità degli interventi dal punto di vista idraulico e a ben calibrare le previsioni evitando di saturare i lotti e prevedendo una congrua estensione di superfici permeabili. Si ritiene opportuno che nelle relative schede della Disciplina del PSI:
 - venga prescritto che gli interventi siano progettati avendo come riferimento le linee guida regionali APEA, in particolare per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e l'infrastrutturazione ecologica dell'area;
 - vengano definiti degli indirizzi progettuali coerenti con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo all'area di intervento, volti a risolverne le criticità.

Cast.4 - Insediamento artigianale/industriale e attr. collettive in Via Barbieri, loc. Casenuove

- Destinazione d'uso: industriale/artigianale/direzionale;
- Dimensionamento: ST = 184004 - SE = 80.000 (industriale/artigianale) e 3000 (direzionale);
- Descrizione: La previsione interessa un'area pianeggiante di dimensioni rilevanti collocata in prossimità del confine comunale tra Castelfiorentino e Gambassi Terme, in adiacenza alle zone produttive che ricadono nel territorio dei due Comuni. L'area è ubicata in fregio a Via Barbieri (SP 26) ed è delimitata ad est dall'alveo del Rio Pietroso e sul lato sud/ovest da una strada condominiale che consente di accedere alla zona e che costituisce un asse di riferimento anche per l'urbanizzazione dell'area. La buona accessibilità dell'area dalla viabilità principale (SR 429, SP 4, SP 26), la rende adatta anche per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, quale la sede dei Vigili del Fuoco che deve trovare una ubicazione diversa rispetto all'attuale;
- Conclusioni della Conferenza: si invitano le Amministrazioni ad approfondire la fattibilità degli interventi dal punto di vista idraulico e a ben calibrare le previsioni evitando di saturare i lotti e prevedendo una congrua estensione di superfici permeabili. Si ritiene opportuno che nelle relative schede della Disciplina del PSI:
 - venga prescritto che gli interventi siano progettati avendo come riferimento le linee guida regionali APEA, in particolare per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e l'infrastrutturazione ecologica dell'area;
 - vengano definiti degli indirizzi progettuali coerenti con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo all'area di intervento, volti a risolverne le criticità.

Per la seguente previsione, inoltre, nel caso di conferma del vincolo di cui all'art. 142 lett. g del D. Lgs. 42/2004, si chiede di chiarire come tali previsioni si relazionino con esso, verificandone la coerenza rispetto agli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR e definendo eventuali opportuni indirizzi progettuali nelle relative schede della Disciplina del PSI. Si ritiene inoltre opportuno valutare, a prescindere dalla presenza del suddetto vincolo, di preservare le alberature esistenti, integrandole nella progettazione dell'infrastrutturazione verde delle previsioni.

Cast.6b - Previsione turistico ricettiva con recupero di edifici esistenti e trasferimento di volumi in Via Sanminiatese, Pod. Praticelli

- Destinazione d'uso: turistico/ricettiva;
- Dimensionamento: ST = 40.000 - SE = 255;
- Descrizione: La proposta di trasformazione riguarda un'area ubicata lungo la strada comunale

Sanminiatese mediante il riutilizzo di due fabbricati ex agricoli, unitamente al terreno pertinenziale, da destinare ad attività ricettiva. A integrazione della predetta dotazione di fabbricati è prevista la ricollocazione di parte dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione di un fabbricato dell'Azienda Agricola "Fattoria di Meleto" (maggiori info nella precedente previsione 6a). I fabbricati esistenti, hanno una consistenza pari a circa 3.450 mc e il riuso della restante parte di diritti edificatori non compresi nel sito 6a ha una consistenza di circa 1000 mc. La proposta prevede nel complesso una zona turistico ricettiva multifunzionale: negli edifici esistenti affittacamere, ristorante, ecc. e nel terreno pertinenziale circa 20 piazzole per campeggio/agricampeggio o bungalow. Trattandosi di sito ubicato in zona individuata per la formazione della cassa di espansione denominata Madonna della Tosse 2, la trasformazione in questione risulterà subordinata alla realizzazione di adeguate opere di messa in sicurezza idraulica, che comunque non dovranno risultare conflittuali con la realizzazione della cassa stessa;

- Conclusioni della Conferenza: si chiede di approfondire nelle relative schede della Disciplina del PSI, gli aspetti relativi al dimensionamento di previsione (superfici o numero posti letto), alle ulteriori dotazioni di servizio (ristorazione, attività sportive ecc.), nonché alla categoria a cui ascrivere le nuove strutture ricettive, anche in riferimento alla L.R. 30/2003 ed al relativo regolamento di attuazione 46/2004. Si ritiene inoltre opportuno prescrivere, per le successive fasi, uno studio sull'intervisibilità al fine di individuare le visuali, da e verso gli interventi, da tutelare e valorizzare.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Castelfiorentino - UTOE 1b					
Codice ISTAT: 048010			Superficie territoriale: 11,46 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 14.471			Abitanti previsti al 2040: 15704		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 504			Abitanti insediabili con PSI: n. 729		
Codici UTOE: COD_ENT 048010			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	10500	15000	0	0	0
Industriale artigianale	5000	9000	94000	0	1000
Commercio al dettaglio	4000	15000	0	0	600
di cui MSV	2000	7500	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	1000	2000	0	255	1500
Direzionale di servizio	3000	4000	3000	0	500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	23500	45000	97000	255	3600
TOTALE NE + R	68500		97255		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	65119,5	70668
attrezzature collettive	2,00	28942	31408
verde attrezzato	9,00	130239	141336
aree per parcheggi	2,50	36177,5	39260
TOTALI	18,00	260478	282672

1.3 UTOE 1c - Il fondovalle delle aree produttive di Pesciola, Malacoda e Petrazzi

Descrizione dell'UTOE e obiettivi specifici

L'Unità territoriale organica elementare 1c identifica le aree di fondovalle, poste a sud della città di Castelfiorentino in destra idrografica dell'Elsa, caratterizzate da una prevalente destinazione produttiva.

Le aree agricole lungo l'Elsa e che intervallano gli insediamenti artigianali e industriali sono costituite da seminativi a maglia fitta e, in misura minore, da aree destinate a vigneto.



Gli insediamenti sono localizzati sul tracciato della SR 429, a monte del tracciato di tale asse stradale che sarà presto sostituito dal nuovo tracciato in corso di realizzazione e che è destinato a completare la realizzazione della variante alla SR 429. A valle della strada, oltre al tracciato della linea ferroviaria, sono presenti solo pochi episodi edilizi anche a causa della problematiche di carattere idraulico che investono la zona.

Le frazioni presenti all'interno dell'UTOE sono in linea generale a carattere produttivo: Pesciola, Malacoda e Gello. È inoltre presente la frazione residenziale di Petrazzi. Per quanto riguarda quest'ultima si evidenzia che con un intervento di recente realizzazione, previsto nell'ambito del RU, è stato completato un vuoto urbano presente in adiacenza alla SR 429 che ha generato uno spazio pubblico di notevoli dimensioni che ha acquisito la valenza di centro della frazione.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 1c, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE del fondovalle dell'Elsa:

- la salvaguardia del nucleo storico di Petrazzi e la riqualificazione dei limitati insediamenti residenziali esistenti valorizzando l'intervento della nuova centralità urbana appena realizzato ed il connesso adeguamento di spazi pubblici e servizi;
- la riqualificazione sul modello delle APEA e il completamento degli insediamenti produttivi esistenti a Pesciola e Malacoda e la realizzazione di una nuova area industriale a Gello, oggetto di copianificazione;
- valorizzare le attività agricole le attività ad esse complementari nelle aree fra la SR429 e il fiume Elsa e nelle aree adiacenti agli insediamenti favorire un'agricoltura periurbana, anche a carattere amatoriale e funzionale alla residenza e alle attività urbane,
- la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione del rischio idraulico dell'Elsa anche al fine di favorire il rinnovo insediativo ed edilizio delle aree produttive e residenziali urbane,

- il miglioramento della viabilità locale anche con interventi puntuali, il potenziamento dei parcheggi anche a beneficio degli insediamenti produttivi e dei servizi con la connessione dei tracciati della mobilità ciclopedonale.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- la salvaguardia del piccolo nucleo storico di Petrazzi e degli edifici, anche sparsi, di valore storico, architettonico e testimoniale;
- realizzazione di interventi nei tessuti urbani di recente formazione in coerenza con gli obiettivi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, con particolare attenzione al tessuto delle piattaforme produttive, commerciali, direzionali (TPS2), per le quali è da perseguire un progressivo allineamento alle caratteristiche delle APEA ed una qualificata sistemazione paesaggistica dei margini urbani;
- incentivare, soprattutto nel settore produttivo, la costruzione di un'edilizia eco-sostenibile e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, per migliorarne la qualità architettonica e l'efficienza energetica;
- legare tali interventi di miglioramento edilizio, anche al fine di incentivarli, ad una maggiore densificazione degli insediamenti esistenti per dare risposte alle necessità di potenziamento delle attività esistenti che non possono puntare ad una totale rilocalizzazione;
- individuazione di interventi per la previsione di adeguati spazi pubblici con funzione di organizzazione e collegamento per gli edifici aventi funzioni di uso collettivo (chiesa, cimitero, casa museo Garibaldi, ecc.);
- riqualificazione di alcuni insediamenti come l'area attualmente utilizzata dal Distaccamento dei Vigili del Fuoco all'interno della Frazione di Petrazzi e il sito produttivo/residenziale ubicato in adiacenza alla viabilità secondaria di collegamento della SR 429 con loc. Pettinamiglio caratterizzato dalla presenza di edifici incoerenti ed in parte ed inutilizzati.

Per il territorio rurale:

- la tutela del territorio rurale di fondovalle fra l'Elsa e la SR 429, del patrimonio edilizio sparso

e dei manufatti ed annessi agricoli che lo caratterizzano, delle sistemazioni idraulico agrarie e del reticolo idrografico minore;

- promozione, in prossimità degli insediamenti urbani, di pratiche agricole amatoriali e di attività a servizio e funzionali agli stessi insediamenti;
- promozione degli interventi finalizzati alla regimazione delle acque, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico principale e minore, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio;
- sostegno alle attività agricole in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e le attività educative, preservando le attività economiche e i prodotti locali e migliorando la qualità ambientale-paesaggistica e la difesa del territorio;
- contenimento del fenomeno della dispersione insediativa a favore di una riduzione della frammentazione delle aree agricole e del mantenimento dei varchi aperti presenti fra le frazioni di fondovalle.

Per il sistema della mobilità:

- incentivare l'uso del servizio ferroviario, con un miglioramento dei servizi e dell'intermodalità e puntando per questa UTOE alla riqualificazione con riapertura della fermata ferroviaria in loc. Petrazzi;
- potenziamento della strada comunale Lucardese, soprattutto nel primo tratto posto a servizio degli insediamenti produttivi;
- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per favorire l'accessibilità del patrimonio edilizio sparso e i servizi urbani del territorio aperto;
- incremento degli itinerari della mobilità ciclabile con:
 - la realizzazione della ciclabile tra le frazioni di Petrazzi ed il capoluogo;
 - la realizzazione della ciclopista dell'Elsa.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano nella seguente UTOE la previsione di una nuova area artigianale/industriale. Per questa previsione valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/23. Di seguito si riporta per la previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale, che vengono assunte dal PSI come

indirizzi vincolanti a cui dare attuazione in fase di redazione del Piano Operativo.

Cast.3 - Insediamento artigianale/industriale in Via di Gello, loc. Gello

- Destinazione d'uso: industriale/artigianale;
- Dimensionamento: ST = 5619 - SE = 4000;
- Descrizione: La previsione interessa un'area di ridotte dimensioni collocata sul lato est della zona produttiva di Gello e si configura come completamento edilizio dell'area produttiva esistente. È raggiungibile da Via di Gello, viabilità secondaria che sfocia sull'arteria principale di Via Ciurini (ex SRT 429).
- Conclusioni della Conferenza: si invitano le Amministrazioni ad approfondire la fattibilità degli interventi dal punto di vista idraulico e a ben calibrare le previsioni evitando di saturare i lotti e prevedendo una congrua estensione di superfici permeabili. Si ritiene opportuno che nelle relative schede della Disciplina del PSI:
 - venga prescritto che gli interventi siano progettati avendo come riferimento le linee guida regionali APEA, in particolare per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e l'infrastrutturazione ecologica dell'area;
 - vengano definiti degli indirizzi progettuali coerenti con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo all'area di intervento, volti a risolverne le criticità.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Castelfiorentino - UTOE 1c					
Codice ISTAT: 048010			Superficie territoriale: 2,38 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 476			Abitanti previsti al 2040: 547		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n. 71		
Codici UTOE: COD_ENT 048010			SIGLA_ENT UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	500	2000	0	0	0
Industriale artigianale	7000	2500	4000	0	500
Commercio al dettaglio	300	2500	0	0	0
di cui MSV	0	1500	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale di servizio	2000	2000	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	9800	9000	4000	0	500
TOTALE NE + R	18800		4000		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	2142	2461,5
attrezzature collettive	2,00	952	1094
verde attrezzato	9,00	4284	4923
aree per parcheggi	2,50	1190	1367,5
TOTALI	18,00	8568	9846

1.4 UTOE 1d - La collina coltivata in sinistra dell'Elsa

Descrizione dell'UTOE

L'unità territoriale organica elementare comprende i rilievi collinari del Comune di Castelfiorentino in sinistra idrografica del fiume Elsa. Nonostante questa UTOE abbia caratteristiche essenzialmente omogenei, è possibile evidenziare alcune differenze al suo interno: le colline a sud sono composte principalmente da argille e sulla loro superficie si trovano coltivazioni di seminativi nudi semplificati. Le colline a nord, invece, presentano litologie alternate, e sui loro versanti si trovano matrici forestali e coltivazioni tradizionali di vigneti e oliveti (soprattutto nei dintorni del nucleo storico di Castelnuovo). Nelle strette aree di fondovalle trasversali al fiume Elsa insistono, invece, aree destinate a seminativi. Nel territorio dell'UTOE sono presenti molte emergenze architettoniche, collegate da una rete di percorsi e sentieri escursionistici: le ville fattorie di Meleto, Mellicciano, Coiano, la Villa Bulgarini e la Pieve dei Santi Pietro e Paolo. Fra la viabilità di impianto storico emerge la presenza di un consistente tratto della "Via Francigena di Sigerico" che attraversa l'intero territorio comunale in prossimità del confine con il comune di Montaione e che collega i centri di San Miniato a nord e di San Gimignano a sud.



Nell'UTOE 1d prevalgono gli insediamenti rurali a carattere sparso; l'unico significativo insediamento è il nucleo storico di Castelnuovo, perimetrato all'interno del territorio urbanizzato. Questo piccolo centro è posto in corrispondenza della SP108 ed è situato, alla quota di 120 m sul livello del mare, su un poggio coperto da vigneti e oliveti, intervallati da macchie di vegetazione boschiva e arbustiva. Castelnuovo conserva sostanzialmente intatto il nucleo storico ed è stato oggetto di contenute edificazioni in epoca recente concentrate esclusivamente nelle punte nord e sud dell'insediamento

La parte bassa del territorio dell'UTOE è stata interessata dalla realizzazione della nuova SR 429 che ha determinato un de-potenziamento ed un decongestionamento dello storico tracciato di fondovalle di collegamento ed attraversamento dei principali centri abitati della Valdelsa.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 1d, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da mettere in opera nelle UTOE della collina coltivata in sinistra dell'Elsa:

- la tutela delle notevoli emergenze storico architettoniche presenti sul territorio a partire dalle ville fattorie che hanno segnato la storia di questa zona e dell'intera agricoltura toscana;

- la salvaguardia del nucleo storico di Castelnuovo ed il potenziamento del presidio di servizi in esso presente;
- il miglioramento della rete viaria dell'intera zona, anche attraverso il recupero dei tracciati abbandonati o dismessi, e con particolare attenzione per l'accesso alle emergenze paesaggistiche e storico architettoniche;
- la mitigazione delle criticità paesaggistiche ambientali legate in particolare alle attività estrattive, alla presenza di edifici incongrui nel territorio rurale da rilocalizzare, alla fragilità delle coperture vegetali delle colline argillose;
- la cura e la manutenzione del territorio per superare le criticità idrogeologiche presenti, per salvaguardare le sistemazioni idraulico agrarie tipiche della collina anche ai fini paesaggistici;
- la valorizzazione del tratto della "Via Francigena di Sigerico" per il consistente flusso di pellegrini e le attività ad essa correlate.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- tutela dell'edificato di valore storico del centro di Castelnuovo e del relativo ambito di pertinenza, il miglioramento degli spazi pubblici e dei rapporti con il paesaggio agrario di grande pregio che circonda l'insediamento;
- conservazione e potenziamento dei servizi per i cittadini presenti nel nucleo;
- definizione della disciplina per incentivare modelli eco-sostenibili nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, per il miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, prevedendo un corretto inserimento degli impianti e delle sistemazioni esterne.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione delle emergenze architettoniche (ville fattorie di Meleto, Mellicciano, Coiano, della Villa Bulgarini e della Pieve dei Santi Pietro e Paolo) e dei relativi ambiti di pertinenza (come da art.15, c.4 della Disciplina del Piano);
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio

rurale riconoscibili nell'edificato e nei manufatti rurali, nella viabilità minore e poderale, eventualmente da ripristinare, e nelle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare attenzione ai terrazzamenti dell'area collinare;

- tutelare le viabilità panoramiche e i punti panoramici ed in generale le aree di crinale con una particolare attenzione al contesto delle "colline nude", particolarmente fragile sotto il profilo della componente paesaggistica;
- assicurare il coerente inserimento nel contesto rurale degli interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici e manufatti agricoli;
- promozione degli interventi finalizzati alla regimazione delle acque, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico principale e minore, inclusi rii e laghetti;
- promuovere, negli alti versanti collinari, il presidio delle aree boscate e i contesti di forte valenza ecologica e paesaggistica nonché la salvaguardia delle alberature isolate, a filare ed a macchia di particolare interesse o tese a sottolineare la viabilità minore ed il sistema insediativo;
- sostegno alle attività agricole in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e le attività educative, preservando le attività economiche e i prodotti locali e migliorando la qualità ambientale-paesaggistica e la difesa del territorio;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità geologica e sismica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio.
- previsione di una nuova struttura ricettiva sulla base delle specifiche proposte assoggettate al parere della conferenza di copianificazione.

Per il sistema della mobilità:

- la valorizzazione della Via Francigena e il riconoscimento di alcuni suoi percorsi trasversali all'interno della rete escursionistica;
- Il potenziamento della rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la mobilità minore e la sentieristica, anche in riferimento al progetto di sentieristica "dolce campagna e antiche mura);
- riqualificazione e potenziamento della viabilità locale, soprattutto in contesti di particolare pregio paesaggistico ambientale e recupero della viabilità minore di tipo rurale per garantire

l'accesso al patrimonio edilizio diffuso sul territorio.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano nella seguente UTOE la previsione di una nuova area turistico ricettiva mista ad altre funzioni. Per questa previsione valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/23. Di seguito si riporta per la previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale che vengono assunte dal PSI come indirizzi vincolanti a cui dare attuazione in fase di redazione del Piano Operativo.

Cast.6a - Previsione miste a seguito trasferimento volumi in loc. Cannella

- Destinazione d'uso: turistico-ricettivo;
- Dimensionamento: ST = 8000 - SE = 100 (turistico-ricettivo) e 250 (ampliamento della residenza);
- Descrizione: La presente e la successiva proposta di trasformazione (6a e 6b) hanno come oggetto la localizzazione di diritti edificatori derivanti dalla demolizione di un fabbricato dell'Azienda Agricola "Fattoria di Meleto", non più necessario allo svolgimento dell'attività e che rappresentava un elemento incongruo rispetto al contesto di riferimento per dimensioni, ubicazione, tipologia, ecc. I diritti edificatori sono stati acquisiti da un soggetto esterno che ha proposto di ricollocarli in altre zone del territorio comunale. Il manufatto preesistente aveva una dimensione di circa 735 mq di SUL e 2.900 mc di volume. Il sito 6a è ubicato sulla strada Vicinale di Broccolino, in prossimità della località Cannella. La proposta di trasformazione è finalizzata al riuso di parte della suddetta volumetria per l'esecuzione di un nuovo edificio per attività turistico ricettiva, di un annesso per il ricovero di bestiame e attrezzature oltre ad ampliamento del fabbricato residenziale esistente. Il sito è interessato da una porzione di area boscata che sarà oggetto di verifica in fase progettuale e, nel caso di conferma di tale vincolo, si prevede di allontanarsi dalla stessa in modo da non interagire con la zona vincolata;
- Conclusioni della Conferenza: si chiede di approfondire nelle relative schede della Disciplina del PSI, gli aspetti relativi al dimensionamento di previsione (superfici o numero posti letto), alle ulteriori dotazioni di servizio (ristorazione, attività sportive ecc.), nonché alla categoria a cui ascrivere le nuove strutture ricettive, anche in riferimento alla L.R. 30/2003 ed al relativo regolamento di attuazione 46/2004. Si ritiene inoltre opportuno prescrivere, per le successive fasi, uno studio sull'intervisibilità al fine di individuare le visuali, da e verso gli interventi, da

tutelare e valorizzare.

Per la seguente previsione, inoltre, nel caso di conferma del vincolo di cui all'art. 142 lett. g del D. Lgs. 42/2004, si chiede di chiarire come tali previsioni si relazionino con esso, verificandone la coerenza rispetto agli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR e definendo eventuali opportuni indirizzi progettuali nelle relative schede della Disciplina del PSI. Si ritiene inoltre opportuno valutare, a prescindere dalla presenza del suddetto vincolo, di preservare le alberature esistenti, integrandole nella progettazione dell'infrastrutturazione verde delle previsioni.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Castelfiorentino - UTOE 1d					
Codice ISTAT: 048010			Superficie territoriale: 25,42 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 1437			Abitanti previsti al 2040: 1497		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 9			Abitanti insediabili con PSI: n. 51		
Codici UTOE: COD_ENT 048010			SIGLA_ENT UTOE_004		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale*	800	1000	0	250	0
Industriale artigianale	0	0	0	0	400
Commercio al dettaglio	200	500	0	0	300
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	0	500	0	100	1000
Direzionale di servizio	200	500	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	1200	2500	0	350	1700
TOTALE NE + R	3700		350		

Note

*nell'area a copianificazione "Cast.6a" oltre al recupero di volumi destinati ad attività turistico-ricettiva è prevista anche una consistenza destinata all'ampliamento di un'unità abitativa.

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	6466,5	6736,5
attrezzature collettive	2,00	2874	2994
verde attrezzato	9,00	12933	13473
aree per parcheggi	2,50	3592,5	3742,5
TOTALI	18,00	25866	26946

1.5 Il quadro comunale

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Castelfiorentino					
Codice ISTAT: 048010			Superficie territoriale: 55,56 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 17.328			Abitanti previsti al 2040: 18196		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 513			Abitanti insediabili con PSI: n. 868		
Codici UTOE: COD_ENT 048010			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	12000	18400	0	250	0
Industriale artigianale	12000	11500	98000	0	2400
Commercio al dettaglio	4600	18200	0	0	1400
di cui MSV	2000	9000	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	1000	2900	1500	355	3500
Direzionale di servizio	5200	6500	4500	0	1500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	34800	57500	104000	605	8800
TOTALE NE + R	92300		104605		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	77976	81882
attrezzature collettive	2,00	34656	36392
verde attrezzato	9,00	155952	163764
aree per parcheggi	2,50	43320	45490
TOTALI	18,00	311904	327528

2. Comune di Certaldo

2.1 UTOE 2a - L'alta collina coltivata

Descrizione dell'UTOE e obiettivi specifici

L'Unità territoriale organica elementare 2a individua i rilievi più elevati dell'area collinare di Certaldo, indicativamente posti a nord del torrente Pesciola e del torrente Agliena. Questa UTOE presenta caratteri essenzialmente omogenei, sia dal punto di vista ecologico che agroforestale. Sono presenti in modo isolato ampie formazioni forestali concentrate in genere sui versanti più acclivi.



Sulle colline predominano le aree a oliveto e vigneto; molto limitate sono le aree a seminativo, localizzate sui versanti più dolci.

Nel territorio rurale sono di grande rilievo due emergenze storico architettoniche: il castello di Tavolese e il castello di Santa Maria Novella.

Tra gli insediamenti sono comprese nel perimetro del territorio urbanizzato le frazioni di Fiano e Marcialla, in considerazione delle loro maggiori dimensioni e dei servizi presenti.

Il nucleo storico di Fiano è collocato su un crinale a 340 m sul livello del mare. La modesta espansione, successiva al 1954, del nucleo originario è concentrata sul versante a nord e raggiunge una quota di 360 m sul livello del mare. La frazione di Fiano è collegata alla città di Certaldo con la SP79. A Fiano sono presenti una farmacia e una scuola elementare.

La frazione di Marcialla, invece, è posta ad una quota di 380 m sul livello del mare ed è solo una porzione del più vasto ed omonimo centro abitato posto nel Comune di Barberino Tavarnelle. Il centro storico ed i principali servizi del paese ricadono nel comune attiguo; nel territorio comunale di Certaldo sono localizzati solo alcuni segmenti dei tessuti lineari adiacenti alla SP 49.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 2a, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da mettere in opera nelle UTOE della collina coltivata in destra dell'Elsa:

- la tutela del nucleo storico di Fiano e delle parti dell'edificato di valore storico e testimoniale di Marcialla e la difesa e il potenziamento dei presidi di servizi dei due insediamenti;
- il sostegno alle attività agricole ed alle attività ad esse complementari come il turismo rurale, la valorizzazione dei prodotti tipici e delle risorse enogastronomiche;
- il miglioramento della rete viaria dell'intera zona, anche attraverso il recupero dei tracciati

abbandonati o dismessi, e con particolare attenzione per l'accesso alle emergenze paesaggistiche e storico architettoniche;

- la cura e la manutenzione del territorio per contribuire a superare le criticità idrogeologiche presenti, per salvaguardare le sistemazioni idraulico agrarie tipiche della collina anche ai fini paesaggistici;
- il superamento delle criticità paesaggistiche e ambientali del territorio rurale legate anche alla presenza di incongrui manufatti da rilocalizzare;
- la previsione di interventi per superare l'inadeguatezza dell'attraverso stradale di Fiano.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi per l'adeguamento del vigente Piano Operativo, al fine di dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- garantire coerenti modalità di intervento sull'edificato di valore storico e testimoniale e sugli spazi pubblici di impianto storico di Fiano e di Marcialla ed assicurare una adeguata protezione degli ambiti di pertinenza dei due nuclei storici;
- promuovere ed incentivare, anche con meccanismi di riduzione degli oneri di urbanizzazione, la presenza di servizi, attività commerciali al dettaglio ed empori polifunzionali nella frazione del Fiano;
- prevedere nell'ambito del territorio urbanizzato di Fiano la possibilità di trasferire volumetrie incongrue dal territorio rurale dell'UTOE;
- favorire interventi di adeguamento e rinnovo dell'edificato dell'edificato di recente formazione, per il miglioramento della qualità architettonica e costruttiva e dell'efficienza strutturale ed energetica.

Per il territorio rurale:

- salvaguardare e valorizzare il castello di Tavolese e quello di Santa Maria Novella ed i relativi ambiti di pertinenza (come da art.15, c.4 della disciplina del Piano);
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale, negli annessi e nei manufatti, nella viabilità minore e poderale, nelle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare attenzione ai terrazzamenti

dell'area collinare;

- tutelare le viabilità panoramiche, i punti panoramici ed in generale le aree di crinale e, negli alti versanti collinari, il rapporto fra le macchie forestali e le aree ad oliveto e vigneto;
- assicurare il coerente inserimento nel contesto rurale degli interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici e manufatti agricoli;
- promuovere progetti ed interventi coordinati sia sul reticolo idrografico per attenuare i rischi di allagamenti a valle che sulle aree ad elevata pericolosità geologica.

Per il sistema della mobilità:

- riordinare la viabilità nella frazione di Fiano per superare le criticità dovute al restringimento della carreggiata in Via Firenze, approfondendo ed attuando la previsione di copianificazione "Cert.2" e ponendo particolare attenzione ai temi della tutela e della valorizzazione del contesto paesaggistico di valore in cui si dovrà inserire l'opera;
- riordinare il sistema della sosta e della fruizione degli spazi pubblici nella frazione di Fiano allo scopo di valorizzare Piazza Gasparri, anche realizzando ulteriori stalli a parcheggio decentrati in sostituzione di quelli che occupano la suddetta piazza;
- promuovere la fruizione lenta del territorio rurale incentivando la fruizione di percorsi escursionistici e naturalistici.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

L'unica previsione assoggettata a conferenza di copianificazione che riguarda nell'UTOE 2a è la previsione di una nuova infrastruttura. Per questa previsione valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/23. Di seguito si riporta per la previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale che vengono assunte dal PSI come indirizzi vincolanti a cui dare attuazione in fase di adeguamento del vigente Piano Operativo.

Cert.2 - Bypass viario di Via Firenze nella frazione di Fiano

- Destinazione d'uso: infrastrutture;
- Dimensionamento: ST = 4300 - SE = 0;
- Descrizione: Questo intervento scaturisce dalla necessità di superare, con un bypass esterno, il forte restringimento che la Strada Provinciale n.79 subisce nell'attraversamento della frazione di Fiano. Il nuovo tracciato viario si stacca da via Firenze, all'ingresso sud della frazione, e

raggiunge, con un contenuto salto di quota, Via degli Olivi ad est dell'abitato. La porzione interessata dalla proposta di trasformazione è un'area agricola. La proposta di trasformazione non è prevista nei vigenti strumenti urbanistici comunali. L'area interessata nel PO si caratterizza in parte come verde vincolato e verde di connessione con gli spazi extraurbani ("VV") ed in parte come area rurale, riconosciuta nel PO con la sigla "E1.cs", che sta ad indicare il sistema della collina superiore;

- Conclusioni della Conferenza: Non sono state segnalate indicazioni in merito. La Conferenza prende atto dell'assenza di alternative percorribili per la risoluzione delle problematiche legate all'attraversamento del borgo di Fiano ed evidenzia la necessità che la progettazione dell'infrastruttura debba tenere conto del contesto paesaggistico di valore in cui si inserisce.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Certaldo - UTOE 2a					
Codice ISTAT: 048012			Superficie territoriale: 16,43 mq		
Abitanti (30/09/2023): n. 939			Abitanti previsti al 2040: 1044		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 19			Abitanti insediabili con PSI: n. 86		
Codici UTOE: COD_ENT 048012			SIGLA_ENT UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2000	1000	0	0	0
Industriale artigianale	0	0	0	0	0
Commercio al dettaglio	500	500	0	0	0
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	500	1000	0	0	1000
Direzionale di servizio	500	500	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	3500	3000	0	0	1000
TOTALE NE + R	6500		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	4225,5	4698
attrezzature collettive	2,00	1878	2088
verde attrezzato	9,00	8451	9396
aree per parcheggi	2,50	2347,5	2610
TOTALI	18,00	16902	18792

2.2 UTOE 2b - La collina coltivata

Descrizione dell'UTOE e obiettivi specifici

L'Unità territoriale organica elementare 2b comprende la fascia dei rilievi collinari più bassi del Comune di Certaldo che si spingono fino al fondovalle dell'Elsa. Nonostante il carattere fortemente omogeneo del territorio dell'UTOE, sono chiaramente distinguibili le diverse formazioni delle colline a nord (argille dominanti) e delle colline a sud che presentano litologie alternate. Le due porzioni della fascia collinare sono separate dal corso del torrente Agliena.



Anche sotto il punto di vista agro-forestale ed ecologico sono riconoscibili alcune differenze: le aree centrali e meridionali dei rilievi collinari dell'UTOE sono caratterizzate da una massiccia presenza di vigneti e seminativi e da una bassa presenza di oliveti e aree boscate; nelle colline settentrionali, invece, si ha una maggiore presenza di aree boscate, seminativi e prati stabili. Nel territorio rurale sono da segnalare alcune emergenze storico-architettoniche di grande rilievo collegate tra loro principalmente dalla viabilità minore e dalla sentieristica: la Canonica e Chiesa di San Martino; il complesso di San Maria a Bagnano; la Pieve di San Lazzaro; la Pieve San Giovanni Battista e la Villa fattoria di Canonica, compreso il grande parco di pertinenza.

Tra gli insediamenti presenti nell'UTOE è stato incluso nel perimetro del territorio urbanizzato il nucleo di Sciano, che costituisce un centro di riferimento anche per la presenza di esercizi e strutture associative: esso è posto ad una quota di 140 m sul livello del mare ed è collegato alla città di Certaldo dalla SP50.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 2b, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da mettere in opera nelle UTOE della collina coltivata in destra dell'Elsa:

- il potenziamento dei presidi di Sciano e la tutela dell'edificato di valore storico e testimoniale diffuso nel territorio aperto;
- il sostegno alle attività agricole ed alle attività ad esse complementari come il turismo rurale, la valorizzazione dei prodotti tipici e delle risorse enogastronomiche;
- il miglioramento della rete viaria dell'intera zona, anche attraverso il recupero dei tracciati abbandonati o dismessi, e con particolare attenzione per l'accesso alle emergenze paesaggistiche e storico architettoniche;
- la cura e la manutenzione del territorio per contribuire a superare le criticità idrogeologiche

presenti, per salvaguardare le sistemazioni idraulico agrarie tipiche della collina anche ai fini paesaggistici;

- il superamento delle criticità paesaggistiche e ambientali del territorio rurale legate anche alla presenza di incongrui manufatti da rilocalizzare;
- la previsione di interventi per superare l'inadeguatezza dell'attraverso stradale di Fiano.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi per l'adeguamento del vigente Piano Operativo, al fine di dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- riordinare e qualificare il margine urbano nella frazione di Sciano salvaguardando gli spazi aperti interstiziali e qualificando il rapporto dell'edificato e delle sue pertinenze con il territorio aperto;
- promuovere ed incentivare, anche con meccanismi di riduzione degli oneri di urbanizzazione, la presenza di servizi, attività commerciali al dettaglio e empori polifunzionali nella frazione di Sciano;
- prevedere nell'ambito del territorio urbanizzato di Sciano la possibilità di accogliere volumetrie incongrue dal territorio rurale dell'UTOE.

Per il territorio rurale:

- salvaguardare e valorizzare le emergenze storico architettoniche (Canonica e Chiesa di S. Martino, Complesso di S. Maria a Bagnano, Pieve di S. Lazzaro, Pieve S. Giovanni Battista, Villa fattoria di Canonica) ed i relativi ambiti di pertinenza (come da art.15, c.4 della Disciplina del Piano);
- tutelare il Parco della Canonica e le altre emergenze ambientali e paesaggistiche del territorio dell'UTOE e la loro percezione dalla viabilità e dai punti di vista panoramici;
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale, negli annessi e nei manufatti, nella viabilità minore e poderale e nelle sistemazioni idraulico-agrarie;
- assicurare il coerente inserimento nel contesto rurale degli interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici e manufatti agricoli;

- promuovere progetti ed interventi coordinati sia sul reticolo idrografico per attenuare i rischi di allagamenti a valle che sulle aree ad elevata pericolosità geologica.

Per il sistema della mobilità:

- potenziare ed implementare i camminamenti ciclo/pedonali lungo la SP 50 di San Donnino al fine assicurare il collegamento tra tutti i tessuti urbani e gli edifici parte della frazione di Sciano;
- riordinare il sistema della sosta e della fruizione degli spazi pubblici nella frazione di Sciano,
- promuovere la fruizione lenta del territorio rurale incentivando la fruizione di percorsi escursionistici e naturalistici.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

All'interno dell'UTOE 2b non ricadono previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Certaldo - UTOE 2b					
Codice ISTAT: 048012			Superficie territoriale: 49,86 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 1356			Abitanti previsti al 2040: 1472		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 45			Abitanti insediabili con PSI: n. 71		
Codici UTOE: COD_ENT 048012			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	1000	1500	0	0	0
Industriale artigianale	0	0	0	0	500
Commercio al dettaglio	500	500	0	0	0
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	500	500	0	0	1000
Direzionale di servizio	500	500	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	2500	3000	0	0	1500
TOTALE NE + R	5500		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	6102	6624
attrezzature collettive	2,00	2712	2944
verde attrezzato	9,00	12204	13248
aree per parcheggi	2,50	3390	3680
TOTALI	18,00	24408	26496

2.3 UTOE 2c - Il fondovalle di Certaldo

Descrizione dell'UTOE e obiettivi specifici

L'Unità territoriale organica elementare 2c identifica la parte più significativa dell'area di fondovalle del Comune di Certaldo. Gli assi portanti della struttura territoriale sono il fiume Elsa e il suo principale affluente: il torrente Agliena. Il territorio aperto è caratterizzato dai mosaici colturali a maglia fitta di pianura composti dai seminativi e dai vigneti, il territorio urbanizzato include Certaldo alto, la città di pianura di Certaldo e le aree produttive della frazione di Bassetto.



Elemento centrale e dominante del sistema insediativo dell'UTOE è il centro storico di “Certaldo alto”, per la storia, per la posizione, per il valore e l'integrità dell'insediamento. Il centro antico sorge sulle prime pendici collinari, su un poggio posto tra la pianura del fiume Elsa e il fondovalle del torrente Agliena, ad una quota di 130 m sul livello del mare. Di grande importanza per la tutela e la percezione dell'antico centro è la conservazione del paesaggio che lo circonda ed in particolare delle pendici collinari che dalle mura scendono verso la pianura e si allungano verso le retrostanti colline. Ai piedi di Certaldo alto, lungo il tracciato della storica via di fondovalle, si è sviluppato dopo il periodo medioevale un nuovo borgo storico di pianura, secondo il tipico modello duale che ha caratterizzato anche lo sviluppo insediativo della Valdelsa. Tra l'Ottocento e la prima metà del Novecento il borgo è cresciuto verso sud con una trama di espansioni regolari organizzate su isolati a scacchiera. Formazioni urbane più recenti si sono sviluppate dal secondo dopoguerra, inizialmente con edificazioni lineari lungo la direttrice principale, poi con ispessimenti di isolati residenziali a blocchi e successivamente con episodi di edilizia pianificata. Nella città bassa di Certaldo sono concentrati i principali servizi di interesse comunale e sovracomunale.

Nella parte sud dell'UTOE è situata la frazione di Bassetto, in cui si trova una modesta piattaforma di aree produttive. Il fondovalle in corrispondenza di questa frazione è caratterizzato da una forte concentrazione di infrastrutture : in una fascia di soli 200 m di ampiezza sono localizzati il tracciato storico della SR 429, della sua nuova variante e della ferrovia.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 2c, coerenti con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE del fondovalle dell'Elsa:

- la tutela e la valorizzazione del centro storico di Certaldo alto e del suo ambito di pertinenza;

- la valorizzazione delle espansioni di matrice otto-novecentesca di Certaldo bassa;
- la riqualificazione della città di recente formazione, con intervento di recupero delle aree degradate e di riordino di tessuti residenziali e misti, di sistemazione dei margini urbani, di potenziamento delle attività commerciali e del sistema dei servizi di interesse pubblico;
- il miglioramento del sistema del verde urbano ai margini ed all'interno della città bassa ed il potenziamento dei percorsi della mobilità lenta in ambito urbano;
- il completamento e la qualificazione degli insediamenti produttivi di Bassetto;
- il potenziamento delle aree di sosta nella città bassa, il miglioramento dei servizi ferroviari e la promozione di un forte sistema di mobilità ciclabile su tutto il territorio.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi per l'adeguamento del vigente Piano Operativo, al fine di dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- salvaguardare il centro storico di Certaldo alto, il suo ambito di pertinenza ed i tessuti storici delle espansioni otto-novecentesche di Certaldo basso, anche mediante interventi di riqualificazione delle aree retrostanti al primo edificato di fondovalle;
- promuovere ed incentivare anche con meccanismi di riduzione degli oneri di urbanizzazione, il mantenimento e la creazione delle attività commerciali nelle vie centrali di Certaldo alto e Certaldo basso;
- riordinare e qualificare il margine urbano sul lato a confine con l'UTOE 2b sfruttando gli spazi aperti interstiziali non solo per nuove edificazioni ma per qualificare il rapporto dell'edificato esistente e delle sue pertinenze con il territorio aperto, anche mediante la realizzazione di una cintura verde;
- promuovere il completamento e l'ammodernamento della piattaforma produttiva di Bassetto sul modello delle aree produttive ecologicamente avanzate (APEA);
- promuovere gli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione, secondo quanto indicato dall'art. 63 della LR 65/2014;
- definizione degli interventi volti al miglioramento dell'accessibilità ai principali servizi urbani, attrezzature collettive e aree a verde anche attraverso la realizzazione di un sistema

interconnesso di percorsi pedonali e ciclabili;

- il recupero o la rigenerazione delle aree urbane degradate, con particolare attenzione ad alcune aree del centro storico di Certaldo basso e all'area della Canonica;
- disincentivare la commistione e la prossimità tra edifici o unità immobiliari a destinazione industriale/artigianale ed edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale al fine di garantire una maggiore qualità dell'abitare;
- disincentivare la realizzazione di nuove unità immobiliari (in special modo a destinazione residenziale) in seconda schiera all'interno degli isolati esistenti del centro abitato quale possibile esito di recupero e ristrutturazione di immobili dismessi o aree degradate. Per contro, al fine di garantire una maggiore qualità dell'abitare, incentivare forme di perequazione e compensazione anche a scala sovracomunale, che consentano di delocalizzare edifici produttivi dal centro abitato e dai lotti saturi sostituendoli con spazi pubblici o ad uso pubblico;
- promuovere la realizzazione di corridoi verdi, possibilmente con valore anche ecologico, che permettano il collegamento tra l'area fluviale dell'Elsa e quella a monte delle colline coltivate;
- definire procedure incentivanti e semplificate per favorire il rinnovo del patrimonio edilizio di recente formazione ma di bassa efficienza strutturale ed energetica, con la finalità di migliorarne la vivibilità, la qualità architettonica e paesaggistica, le prestazioni energetiche.

Per il territorio rurale:

- tutelare e valorizzare le permanenze degli assetti agricoli tradizionali del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale, nella viabilità minore e nelle sistemazioni idraulico-agrarie,
- tutela del territorio rurale di fondovalle dell'Elsa e valorizzazione del suo contesto fluviale, con attenzione al programma "Contratto di Fiume Elsa" recentemente sottoscritto dai comuni interessati dallo sviluppo del suddetto corso d'acqua;
- promozione della fruizione lenta del territorio rurale di fondovalle a partire dalla realizzazione della ciclopista dell'Elsa;
- promozione degli interventi finalizzati alla regimazione delle acque, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico minore, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio.

Per il sistema della mobilità:

- incrementare la dotazione dei parcheggi di prossimità a Certaldo basso;
- potenziare la rete della mobilità ciclabile al fine assicurare i collegamenti urbani oltre che a garantire il raggiungimento dei principali poli attrattori tra cui in particolare il Parco collinare di Canonica e l'ambito fluviale dell'Elsa;
- migliorare i servizi ferroviari e di accesso alla stazione, qualificandola come polo del sistema della mobilità intermodale, attraverso una più forte integrazione con il sistema del trasporto pubblico locale e con la mobilità lenta;
- promuovere la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e misti in ambito urbano (anche con l'istituzione di zone 30) e ove possibile con il ridisegno delle sedi stradali.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

All'interno dell'UTOE 2c non ricadono previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Certaldo - UTOE 2c					
Codice ISTAT: 048012			Superficie territoriale: 5,97 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 12594			Abitanti previsti al 2040: 13639		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 102			Abitanti insediabili con PSI: n. 943		
Codici UTOE: COD_ENT 048012			SIGLA_ENT UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	18000	15000	0	0	0
Industriale artigianale	5000	2000	0	0	2000
Commercio al dettaglio	3500	5500	500		
di cui MSV	2000	3000			
di cui GSV					
Turistico - ricettiva	2000	4500	0	0	0
Direzionale di servizio	1800	3600	0	0	400
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	30300	30600	0	0	2900
TOTALE NE + R	60900		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	56673	61375,5
attrezzature collettive	2,00	25188	27278
verde attrezzato	9,00	113346	122751
aree per parcheggi	2,50	31485	34097,5
TOTALI	18,00	226692	245502

2.4 UTOE 2d - Il fondovalle delle aree produttive di Montebello

Descrizione dell'UTOE ed obiettivi specifici

L'Unità territoriale organica elementare 2d identifica l'area produttiva di Montebello a nord della città di Certaldo. Questa UTOE è in continuità con l'UTOE 1c delle aree produttive nel fondovalle sud di Castelfiorentino. Sono elementi caratteristici dell'UTOE il corso del fiume Elsa, i mosaici colturali a maglia fitta di pianura composti dai seminativi e dai vigneti e le aree produttive di Montebello.



Queste ultime sono localizzate in corrispondenza del tracciato storico della SR 429. Il fronte della strada regionale è stato in una prima fase, caratterizzato dall'edificazione di piccoli lotti residenziali: successivamente, nei decenni dell'espansione economica del dopoguerra, l'area ha assunto una destinazione prevalentemente produttiva con una serie di interventi industriali e artigianali che hanno occupato una consistente porzione del fondovalle. Ad ovest delle aree produttive, verso il corso dell'Elsa, corre il tracciato della ferrovia ed a poca distanza la nuova SR 429, attualmente in fase di completamento.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 2d, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE del fondovalle dell'Elsa:

- il completamento e la riqualificazione sul modello delle APEA degli insediamenti produttivi e la realizzazione di una nuova area industriale di livello sovracomunale, oggetto di copianificazione;
- valorizzazione delle attività agricole e delle attività ad esse complementari nelle aree fra il tracciato storico della SR429 e il fiume Elsa e promozione di un'agricoltura periurbana nelle aree adiacenti agli insediamenti;
- la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione del rischio idraulico dell'Elsa anche al fine di favorire il rinnovo insediativo ed edilizio delle aree produttive e residenziali urbane;
- il miglioramento della viabilità locale anche con interventi puntuali, il potenziamento dei parcheggi a servizio degli insediamenti produttivi e la promozione della mobilità ciclabile lungo gli argini dell'Elsa.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi per l'adeguamento del vigente Piano Operativo, al fine di dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- completare e qualificare le aree industriali/artigianali esistenti e gli edifici che vi insistono sul modello delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- qualificare il margine urbano salvaguardando gli spazi aperti interstiziali e qualificando il rapporto dell'edificato e delle sue pertinenze con il territorio aperto;
- accrescere le dotazioni di servizi degli insediamenti urbani e favorire il riordino e, ove necessario, il rinnovo edilizio degli edifici residenziali e misti posti lungo lo storico tracciato della SR 429;
- potenziare il sistema del verde in ambito urbano, anche con interventi di forestazione, e prevedere la realizzazione di corridoi verdi territoriali, di valenza ecologica, per collegare l'area fluviale dell'Elsa all'area delle colline coltivate.

Per il territorio rurale:

- tutela del territorio rurale di fondovalle in destra idrografica dell'Elsa e valorizzazione del suo contesto fluviale, con attenzione al programma "Contratto di Fiume Elsa" recentemente sottoscritto dai comuni interessati dallo sviluppo del suddetto corso d'acqua;
- sostegno, nelle aree rurali limitrofe agli insediamenti urbani, di pratiche agricole amatoriali e di attività a servizio e funzionali agli stessi insediamenti;
- contenimento del fenomeno della dispersione insediativa a favore di una riduzione della frammentazione delle aree agricole;
- promuovere interventi finalizzati alla regimazione delle acque e alla messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico minore;
- attuazione, nella logica di realizzare un sistema di aree produttive di livello sovracomunale e nel rispetto delle condizioni poste dalla conferenza di copianificazione, della previsione dell'insediamento industriale e artigianale posto lungo via delle Regioni, descritto nel successivo punto della scheda dell'UTOE.

Per il sistema della mobilità:

- recuperare la viabilità minore del territorio aperto per favorire l'accessibilità del patrimonio edilizio sparso e i servizi urbani del territorio aperto;
- promuovere la manutenzione delle strade bianche e poderali anche con l'impiego di pavimentazioni e materiali innovativi e nel rispetto dei colori caratteristici del paesaggio;
- migliorare la fruizione lenta e l'accessibilità tra le aree urbane e il territorio aperto, valorizzando, potenziando e promuovendo percorsi ed itinerari turistici lungo la viabilità minore e la sentieristica con attenzione alla realizzazione della ciclopista dell'Elsa.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano nell'UTOE 2d la previsione di una nuova area artigianale/industriale. Per questa previsione valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/23. Di seguito si riporta per la previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale, che vengono assunte dal PSI come indirizzi vincolanti nella fase di adeguamento del vigente Piano Operativo.

Cert.1 - Insediamento artigianale/industriale in Via delle Regioni, loc. Montebello due

- Destinazione d'uso: industriale/artigianale;
- Dimensionamento: ST = 118.621 - SE = 60.000*;
- Descrizione: L'area in oggetto è posta a nord del capoluogo di Certaldo, tra la vecchia SR 429 e Via Toscana, in adiacenza ad un insediamento produttivo ed ha una superficie territoriale (ST) di circa 116.000 mq. La previsione prevede nuove edificazioni fino ad un massimo di 60.000 mq di superficie edificabile (SE). La richiesta di insediamenti artigianali/industriali, dopo la realizzazione della nuova SRT 429 ed in vista del suo completamento, è notevolmente cresciuta. L'area è inoltre interessata da una limitata porzione di aree boscate. La previsione non è contenuta negli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'area nel Piano Operativo si caratterizza attorno agli insediamenti come aree a verde vincolato e verde di connessione con gli spazi extraurbani ("VV"), e principalmente come standard di progetto destinato a campi fotovoltaici ("CF");
- Conclusioni della Conferenza: si invitano le Amministrazioni ad approfondire la fattibilità degli interventi dal punto di vista idraulico e a ben calibrare le previsioni evitando di saturare i lotti e prevedendo una congrua estensione di superfici permeabili. Si ritiene opportuno che nelle relative schede della Disciplina del PSI:

- venga prescritto che gli interventi siano progettati avendo come riferimento le linee guida regionali APEA, in particolare per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e l'infrastrutturazione ecologica dell'area;
- vengano definiti degli indirizzi progettuali coerenti con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo all'area di intervento, volti a risolverne le criticità.

Si chiede di prendere a riferimento per la definizione dell'infrastrutturazione verde del nuovo insediamento produttivo la configurazione dell'area così come inserita all'interno del POC di Certaldo approvato con D.C.C. n. 93 del 28/12/2020, relativamente al sistema delle aree "VV - Verde vincolato e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani".

Per la seguente previsione, inoltre, nel caso di conferma del vincolo di cui all'art. 142 lett. g del D. Lgs. 42/2004, si chiede di chiarire come tali previsioni si relazionino con esso, verificandone la coerenza rispetto agli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR e definendo eventuali opportuni indirizzi progettuali nelle relative schede della Disciplina del PSI. Si ritiene inoltre opportuno valutare, a prescindere dalla presenza del suddetto vincolo, di preservare le alberature esistenti, integrandole nella progettazione dell'infrastrutturazione verde delle previsioni

Note

**alla SE indicata nell'area "Cert.1" sono associate altre funzioni complementari: direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi.*

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Certaldo - UTOE 2d					
Codice ISTAT: 048012			Superficie territoriale: 2,90 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 808			Abitanti previsti al 2040: 937		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n. 129		
Codici UTOE: COD_ENT 048012			SIGLA_ENT UTOE_004		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2000	2500	0	0	0
Industriale artigianale*	40000	0	60000	0	1600
Commercio al dettaglio	1500	3000	0	0	0
di cui MSV	1000	1000			
di cui GSV					
Turistico - ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale di servizio	1500	2800	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	45000	8300	60000	0	1600
TOTALE NE + R	53300		60000		

*la previsione a copianificazione "Cert.1" di 60.000 mq a destinazione industriale-artigianale ammette che siano associate altre funzioni complementari: direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi.

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	3636	4216,5
attrezzature collettive	2,00	1616	1874
verde attrezzato	9,00	7272	8433
aree per parcheggi	2,50	2020	2342,5
TOTALI	18,00	14544	16866

2.5 Il quadro comunale

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Certaldo					
Codice ISTAT: 048012			Superficie territoriale: 75,16 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 15697			Abitanti previsti al 2040: 17092		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 166			Abitanti insediabili con PSI: n. 1229		
Codici UTOE: COD_ENT 048012			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	<i>Nuova edificazione</i>	<i>Riuso</i>	<i>Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
Residenziale	23000	20000	0	0	0
Industriale artigianale*	45000	2000	60000	0	4100
Commercio al dettaglio	6000	9500	0	0	500
di cui MSV	3000	4000			
di cui GSV					
Turistico - ricettiva	3000	6000	0	0	2000
Direzionale di servizio	4300	7400	0	0	400
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	81300	44900	60000	0	7000
TOTALE NE + R	126200		60000		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	70636,5	76914
attrezzature collettive	2,00	31394	34184
verde attrezzato	9,00	141273	153828
aree per parcheggi	2,50	39242,5	42730
TOTALI	18,00	282546	307656

3. Comune di Gambassi terme

3.1 UTOE 3a - Il fondovalle di Casenuove e Badia a Cerreto

Descrizione dell'UTOE

L'Unità territoriale organica elementare 3a identifica il sistema di fondovalle in sinistra idrografica del fiume Elsa. L'UTOE è quindi contraddistinta dalla stretta fascia della pianura fluviale che ricade nel Comune di Gambassi T., al cui interno sono localizzate le frazioni urbane di Casenuove e Badia a Cerreto. Le ristrette aree agricole del fondovalle sono caratterizzate un mosaico colturale fitto di seminativi e, in misura molto minore, di vigneti.



Gli unici insediamenti che ricadono nel territorio urbanizzato sono Casenuove e Badia a Cerreto, sviluppatasi entrambi lungo la viabilità provinciale (rispettivamente la SP4 e la SP64) con impianti prevalentemente lineari e successive e spesso disorganiche espansioni.

La frazione di Casenuove si caratterizza, oltre che per alcuni insediamenti residenziali - composti da complessi plurifamiliari di 2/3 piani - anche per la presenza di attività artigianali e industriali di piccola - media dimensione, attività che hanno tratto impulso dalla realizzazione della Variante alla SRT 429 , il cui progetto di completamento (IV lotto) è in corso di attuazione ed è collegato a alla realizzazione delle casse di espansione sul Rio Petroso e sul Rio Arnese, che metteranno in sicurezza questa parte del territorio già colpito dall'alluvione del luglio 2019.

Nella frazione è presente un polo sportivo, con due campi da allenamento e due da gara per il calcio ed il rugby. Con la realizzazione dei servizi l'impianto è destinato ad assumere un ruolo significativo nell'ambito delle attività sportive dell'intera zona.

A Badia a Cerreto, l'impianto originario dell'insediamento era prevalentemente residenziale: ad esso hanno fatto seguito limitate addizioni sempre a carattere abitativo e successivamente più estese espansioni a destinazione produttiva che hanno ampliato in misura consistente il perimetro dell'insediamento. Fra le attività artigianali e industriali è da segnalare la presenza del polo internazionale nella produzione di prodotti termoplastici destinati principalmente ai settori alimentare, medicale, industriale e igienico sanitario, che è in forte espansione e che costituisce una delle principali risorse economiche del territorio di Gambassi Terme.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 3a, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE del fondovalle dell'Elsa:

- la tutela dell'edificato di valore storico e testimoniale, il riordino dei tessuti residenziali e misti delle due frazioni, la riqualificazione degli spazi pubblici ed il potenziamento del sistema dei servizi alla cittadinanza;
- il completamento e la riqualificazione sul modello delle APEA degli insediamenti produttivi esistenti la realizzazione di una nuova area industriale di livello sovracomunale, oggetto di copianificazione;
- la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione del rischio idraulico dell'Elsa anche al fine di favorire il rinnovo insediativo ed edilizio delle aree produttive e residenziali urbane;
- il miglioramento della viabilità locale ed in ambito urbano anche con interventi puntuali e la promozione della mobilità ciclabile lungo gli argini dell'Elsa.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- il miglioramento dei servizi, dei parchi e degli spazi pubblici nelle frazioni di Casenuove e Badia a Cerreto;
- definizione della disciplina per la salvaguardia degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale;
- favorire la riqualificazione dei tessuti urbani di recente formazione in riferimento all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, con attenzione ai tessuti a proliferazione produttiva lineare (TPS1);
- incentivare il rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, per migliorare la qualità architettonica e l'efficienza strutturale ed energetica;
- promuovere il completamento e la riqualificazione delle aree industriali/artigianali esistenti sul modello delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- agevolare gli interventi di ampliamento delle strutture produttive in fase di crescita.

Per il territorio rurale:

- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale e nei manufatti agricoli, nella viabilità minore e poderali e nelle sistemazioni idraulico-agrarie;
- garantire il corretto inserimento nel contesto rurale di edifici ed annessi di nuova costruzione o degli ampliamenti degli edifici esistenti;
- promozione degli interventi finalizzati alla regimazione delle acque, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la messa in sicurezza idraulica del sistema idrografico principale e minore, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio;
- contenimento del fenomeno della dispersione insediativa a favore di una riduzione della frammentazione delle aree agricole;
- previsione di una nuova zona artigianale/industriale nella frazione di Casenuove sulla base della specifica previsione di livello sovracomunale assoggettata al parere della conferenza di copianificazione.

Per il sistema della mobilità:

- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte al miglioramento del trasporto pubblico;
- migliorare la viabilità e le dotazioni di parcheggi pubblici e pertinenziali nelle aree urbane ed in particolare nelle aree produttive;
- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per favorire l'accessibilità del patrimonio edilizio sparso e i servizi urbani del territorio aperto;
- incremento degli itinerari della mobilità dolce nel contesto fluviale dell'Elsa e realizzazione della ciclopista lungo gli argini dello stesso fiume.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano nella seguente UTOE la previsione di una nuova area artigianale/industriale. Per questa previsione valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 13/12/2023. Di seguito si riporta per la previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale che vengono assunte dal PSI come indirizzi vincolanti nella fase di redazione del Piano Operativo.

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

- Destinazione d'uso: industriale/artigianale;
- Dimensionamento: ST = 45616 - SE = 25.000;
- Descrizione: L'area in oggetto, attualmente a destinazione agricola, ha modeste dimensioni ed è collocata a nord della frazione di Casenuove, in prossimità del confine comunale tra Castelfiorentino e Gambassi Terme, in adiacenza a zone produttive già esistenti. La previsione degli svincoli in prossimità delle aree produttive dei comuni del fondovalle e la prossima realizzazione delle casse di espansione sul rio Arnese, Petroso e Grignana, conferiscono un'ottima appetibilità aggiungendo un significativo livello di salvaguardia delle attività esistenti. La proposta viene avanzata insieme a quella limitrofa ed analoga localizzata nel Comune di Castelfiorentino (Cast. 4), delineando un ambito per insediamenti produttivi di livello sovracomunale;
- Conclusioni della Conferenza: si invitano le Amministrazioni ad approfondire la fattibilità degli interventi dal punto di vista idraulico e a ben calibrare le previsioni evitando di saturare i lotti e prevedendo una congrua estensione di superfici permeabili. Si ritiene opportuno che nelle relative schede della Disciplina del PSI:
 - venga prescritto che gli interventi siano progettati avendo come riferimento le linee guida regionali APEA, in particolare per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e l'infrastrutturazione ecologica dell'area;
 - vengano definiti degli indirizzi progettuali coerenti con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo all'area di intervento, volti a risolverne le criticità.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Gambassi Terme - UTOE 3a					
Codice ISTAT: 048020			Superficie territoriale: 3,21 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 1403			Abitanti previsti al 2040: 1545		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 45			Abitanti insediabili con PSI: n. 97		
Codici UTOE: COD_ENT 048020			SIGLA_ENT UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	1800	1600	0	0	0
Industriale artigianale	15000	2500	25000	0	300
Commercio al dettaglio	500	400	0	0	0
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	0	400	0	0	0
Direzionale di servizio	300	400	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	17600	5300	25000	0	300
TOTALE NE + R	22900		25000		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	6313,5	6952,5
attrezzature collettive	2,00	2806	3090
verde attrezzato	9,00	12627	13905
aree per parcheggi	2,50	3507,5	3862,5
TOTALI	18,00	25254	27810

3.2 UTOE 3b - La collina coltivata e Gambassi Terme

Descrizione dell'UTOE

L'Unità territoriale organica elementare 3b coincide con i rilievi collinari nella parte nord del territorio comunale.

Dal punto di vista geologico nelle colline a sud della città di Gambassi Terme prevalgono i versanti dolci sulle unità liguri; nei rilievi collinari centrali, invece, si trovano principalmente sabbie dominanti; nelle prime pendici collinari settentrionali e orientali si hanno litologie alternate.



Sotto il punto di vista agroforestale, nell'UTOE sono presenti in modo diffuso associazioni tra le coltivazioni di seminativo e vigneto. Sono pochi gli elementi forestali all'interno dell'UTOE, che si concentrano principalmente nella parte meridionale, nei dintorni della città di Gambassi Terme, dove sono presenti anche aree ad oliveto.

Nel territorio rurale sono molte le emergenze di interesse storico e architettonico, le principali sono le seguenti: Villa Incontri, la Pieve di Santa Maria, l'abbazia di San Pietro, Villa Poggio a Varna, Villa Capei, Villa i Cipressi e la Chiesa di S. Andrea. Di notevole interesse sono la presenza dello storico tracciato della Via Francigena che attraversa il capoluogo e l'insieme dei percorsi e dei siti del Parco Benestare.

La città di Gambassi Terme è il principale insediamento del territorio urbanizzato che comprende anche quattro nuclei urbani minori: Chianni, Pillo, Varna e Catignano. Gambassi Terme, Chianni e Pillo sono attraversati dalla SP4, Varna e Catignano sono attraversate da viabilità minore.

Il nucleo originario di Gambassi Terme è sorto su un poggio ad una quota di 330 m.s.l.m. L'espansione del tessuto storico ha poi seguito l'andamento di una strada di crinale posta ad una quota leggermente più bassa. Le espansioni più recenti, dopo l'ultimo dopoguerra, hanno orientato la crescita della città in diverse direzioni, in modo poco ordinato, risalendo la collina a sud fino a raggiungere i 400 m.s.l.m. Gli insediamenti di Chianni, Pillo, Varna e Catignano sono invece tutti nuclei di crinale, posti a quote comprese fra i 260 e i 160 m.s.l.m.: essi hanno dimensioni contenute anche per effetto delle condizioni morfologiche, che non hanno incoraggiato l'edificazione. Nel centro urbano di Gambassi Terme, oltre a servizi e funzioni di interesse comunale, si segnala la peculiare presenza dello stabilimento termale.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 3b, coerenti con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE della collina coltivata in sinistra idrografica dell'Elsa:

- la tutela e la valorizzazione del centro storico e la salvaguardia delle espansioni ottoneovescentesche di Gambassi Terme e del suo ambito di pertinenza;
- la salvaguardia dei nuclei storici minori e delle numerose emergenze storico architettoniche del territorio rurale e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la riqualificazione della città di recente formazione, con intervento di riordino di tessuti residenziali e misti, di sistemazione dei margini urbani, di potenziamento delle attività commerciali e del sistema dei servizi di interesse pubblico;
- la valorizzazione integrata del territorio rurale e del turismo attraverso il sostegno alle attività agricole ed alle attività complementari, attraverso la cura e la manutenzione del territorio e la promozione dei prodotti tipici locali;
- la valorizzazione delle risorse termali e delle presenze turistiche che esse generano;
- il potenziamento della fruizione lenta del territorio legata alla via Francigena e ai percorsi naturalistici e sostenuta da un'importante rete di strutture ricettive e di accoglienza.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- conservazione delle componenti fisiche e sociali e delle attività commerciali del centro storico di Gambassi Terme e protezione del relativo ambito di pertinenza;
- valorizzazione, con interventi di recupero dell'edificato e con coerenti sistemazioni degli spazi pubblici, dei tessuti storici otto-novecenteschi di Gambassi Terme;
- salvaguardia dei nuclei storici di Pillo, Varna, Catigliano e Chianni e dei relativi ambiti di pertinenza;
- riqualificazione dei tessuti urbani di recente formazione sulla base delle indicazioni per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, con particolare attenzione ai tessuti sfrangiati di margine (TR7) ed ai tessuti misti (TR6) mediante interventi di riordino, completamento e cucitura dei margini urbani;
- migliorare l'accessibilità e potenziare i principali servizi urbani, attrezzature collettive e aree

a verde;

- valorizzare lo stabilimento “Terme della Via Francigena”, punto di riferimento salutistico per tutti di comuni del comprensorio;
- recupero e valorizzazione del parco storico comunale attraverso la realizzazione di una rete di percorsi che metta in collegamento la parte alta con la zona bassa di via del Teatro;
- conservazione e miglioramento dei presidi servizi nelle frazioni minori;
- incentivare modelli eco-sostenibili nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, per il miglioramento della qualità architettonica e dell’efficienza energetica;
- promuovere interventi di edilizia residenziale sociale e le ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all’abitazione, secondo quanto indicato dall’art. 63 della LR 65/2014.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione delle emergenze architettoniche (Villa Incontri, Pieve di Santa Maria, Abbazia di San Pietro, Villa poggio a Varna, Villa Capei, Villa i Cipressi, Chiesa di S. Andrea) e dei relativi ambiti di pertinenza (come da art.15, c.4 della disciplina del Piano),
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell’edificato rurale, negli annessi e manufatti agricoli, nella viabilità minore e poderale e nelle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare attenzione ai terrazzamenti dell’area collinare;
- tutelare la viabilità panoramica e i punti panoramici, aperti sul paesaggio collinare ed in particolare sui nuclei storici e sulle emergenze storiche architettoniche;
- garantire il corretto inserimento nel contesto rurale di edifici ed annessi di nuova costruzione e degli ampliamenti degli edifici esistenti;
- promuovere, negli alti versanti collinari, il presidio delle aree boscate ed i contesti di forte valenza ecologica e paesaggistica;
- sostenere le attività agricole in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e le attività educative, incentivando le attività economiche e le produzioni tipiche e l’integrazione con attività di cura e manutenzione del territorio;
- promuovere progetti ed interventi coordinati sia sul reticolo idrografico per attenuare i rischi di allagamenti a valle che sulle aree ad elevata pericolosità geologica.

Per il sistema della mobilità:

- valorizzazione della Via Francigena e dei percorsi e dei siti del Parco Benestare nell'ambito di politiche di complessiva promozione della fruizione turistica e naturalistica del territorio e di potenziamento della rete dei percorsi pedonali, ciclabili ed ippoturistici;
- riattivazione della bretella di collegamento tra la SP4 Volterrana alla SP64 Certaldese, oggi interrotta, che per la sua posizione strategica dirotterebbe il passaggio di veicoli pesanti in direzione Certaldo;
- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per l'accessibilità al patrimonio edilizio sparso;
- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte soprattutto al miglioramento del trasporto pubblico locale;
- Incrementare i parcheggi urbani di prossimità a servizio di Gambassi Terme e potenziare il sistema di stazioni di ricarica elettrica per auto e biciclette.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

All'interno dell'UTOE 3a non ricadono previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Gambassi Terme - UTOE 3b					
Codice ISTAT: 048020			Superficie territoriale: 33,06 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 3201			Abitanti previsti al 2040: 3401		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n. 200		
Codici UTOE: COD_ ENT 048020			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	4000	3000	0	0	0
Industriale artigianale	2000	1000	0	0	400
Commercio al dettaglio	1200	2000	0	0	600
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	800	2000	0	0	1200
Direzionale di servizio	800	1400	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	8800	9400	0	0	2200
TOTALE NE + R	18200		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	14404,5	15304,5
attrezzature collettive	2,00	6402	6802
verde attrezzato	9,00	28809	30609
aree per parcheggi	2,50	8002,5	8502,5
TOTALI	18,00	57618	61218

3.3 UTOE 3c - La collina boscata

Descrizione dell'UTOE

L'Unità territoriale organica elementare 3c comprende i rilievi collinari più elevati posti nella parte sud del Comune di Gambassi Terme. L'UTOE presenta una struttura insediativa e caratteri agroforestali, paesaggistici ed ecologici sostanzialmente omogenei.

La maggior parte del territorio è occupata da matrici forestali, ad eccezione della punta sud-ovest e dalle aree in corrispondenza dei nuclei urbani e di alcune infrastrutture provinciali (SP4 e SP3). La punta sud-ovest dell'UTOE è composta da seminativi nudi a maglia



larga, qui la pressione insediativa è molto bassa. Nelle aree prossime alle strade provinciali sono presenti appezzamenti a seminativo e, nella parte più a nord, aree coltivate a oliveto e vigneto. Dei pochi insediamenti presenti sono stati inseriti all'interno del territorio urbanizzato i nuclei di Castagno, Osteria nuova e Tre case. Il primo è un piccolo nucleo con significative strutture turistico ricettive, posto ad una quota di 480 m sul livello del mare. Osteria Nuova è un centro abitato a carattere lineare posto su un crinale ad una quota di 440 m sul livello del mare. Tre Case è il nucleo di maggiori dimensioni che ha tratto origine da un piccolo insediamento storico collocato sull'attuale SP4, ad una quota di 430 m s.l.m, e che in epoca recente si è ampliato con edificazioni a carattere residenziale. Sia a Tre Case che a Osteria Nuova sono presenti presidi di servizi che è opportuno preservare e consolidare, insieme alla popolazione residente.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 3c, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da mettere in opera nelle UTOE della collina boscata in sinistra idrografica dell'Elsa:

- la tutela dei piccoli nuclei storici di Castagno e di Tre Case e dell'edificato di valore storico e testimoniale diffuso sul territorio;
- la conservazione dei presidi di servizi presenti ed il sostegno alle azioni finalizzate a consolidare ed ampliare la popolazione residente;
- la promozione delle attività agricole e forestali ed delle attività ad esse complementari come il turismo rurale, la valorizzazione dei prodotti tipici inclusi quelli del bosco e delle risorse enogastronomiche;
- il miglioramento della rete viaria minore della zona e la promozione dei percorsi per la mobilità lenta;
- la cura e la manutenzione del territorio per contribuire a superare le criticità idrogeologiche

presenti, per salvaguardare il patrimonio boschivo e le sistemazioni idraulico agrarie tipiche dell'alta collina anche ai fini paesaggistici.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- salvaguardia dei nuclei storici di Castagno e Tre Case e degli spazi e degli edifici di impianto storico che ricadono al loro esterno;
- riuso del complesso dismesso del Castagno per finalità di preminente servizio pubblico;
- sostegno ad operazioni di riqualificazione e mutamento di destinazione d'uso verso funzioni residenziali dell'edificato esistente al fine di consolidare e, ove possibile, incrementare la popolazione residente;
- miglioramento del sistema di servizi nelle frazioni, anche attraverso il potenziamento della rete degli esercizi pubblici;
- incentivare modelli eco-sostenibili nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, puntando all'efficienza energetica, al miglioramento della qualità architettonica e degli inserimenti nei contesti paesaggistici.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione delle emergenze architettoniche quali la Chiesa e Canonica di S. Frediano e la Canonica di Salvestrini;
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale nella viabilità minore e forestale e nelle sistemazioni idraulico-agrarie tipiche dell'alta collina;
- tutelare la viabilità panoramica e i punti di vista panoramici che si aprono sul paesaggio dell'alta collina ed in particolare sui nuclei e sulle emergenze storiche e sui complessi edilizi di valore sparsi nel territorio rurale;
- definire specifiche condizioni per la realizzazione di annessi e strutture agricole per garantire il rispetto dei caratteri tipici dell'edilizia rurale e per assicurare il coerente inserimento nel contesto paesaggistico;

- sostenere le attività agricole e forestali in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e incentivando l'economia del bosco e del sottobosco e le produzioni agricole tipiche da integrare con la cura e la manutenzione del territorio;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità geologica e sismica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio;
- previsione, al fine di valorizzare le risorse termali ubicate in loc. Mommiolla, di un intervento edilizio a destinazione turistico-termale, ricettiva e per servizi connessi e integrativi sulla base delle indicazioni e delle proposte già contenute nei previgenti strumenti urbanistici e previa acquisizione, ove necessario, del parere della conferenza di copianificazione.

Per il sistema della mobilità:

- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per migliorare le condizioni di accesso al patrimonio edilizio sparso;
- potenziare la rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la mobilità minore e la rete dei percorsi naturalistici ed escursionistici, anche in riferimento al progetto di sentieristica "dolce campagna e antiche mura);
- migliorare il trasporto pubblico locale come integrazione e supporto della mobilità lenta e come alternativa alla mobilità veicolare privata.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

All'interno dell'UTOE 3b non ricadono previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Gambassi Terme - UTOE 3c					
Codice ISTAT: 048020			Superficie territoriale: 46,84 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 213			Abitanti previsti al 2040: 284		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n. 71		
Codici UTOE: COD_ENT 048020			SIGLA_ENT UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	500	2000	0	0	0
Industriale artigianale	0	0	0	0	0
Commercio al dettaglio	200	300	0	0	200
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	0	500	0	0	1200
Direzionale di servizio	300	300	0	0	200
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	1000	3100	0	0	1600
TOTALE NE + R	4100		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	958,5	1278
attrezzature collettive	2,00	426	568
verde attrezzato	9,00	1917	2556
aree per parcheggi	2,50	532,5	710
TOTALI	18,00	3834	5112

3.4 Il quadro comunale

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Gambassi Terme					
Codice ISTAT: 048020			Superficie territoriale: 83,11 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 4817			Abitanti previsti al 2040: 5230		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 45			Abitanti insediabili con PSI: n. 368		
Codici UTOE: COD_ ENT 048020			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	6300	6600	0	0	0
Industriale artigianale	17000	3500	25000	0	700
Commercio al dettaglio	1900	2700	0	0	800
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	800	2900	0	0	2400
Direzionale di servizio	1400	2100	0	0	200
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	27400	17800	25000	0	4100
TOTALE NE + R	45200		25000		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	21676,5	23535
attrezzature collettive	2,00	9634	10460
verde attrezzato	9,00	43353	47070
aree per parcheggi	2,50	12042,5	13075
TOTALI	18,00	86706	94140

4. Comune di Montaione

4.1 UTOE 4a - La collina coltivata e Montaione

Descrizione dell'UTOE

L'Unità territoriale organica elementare 4a comprende i rilievi collinari nella parte nord-est del Comune di Montaione. Le colline più elevate poste a sud, dove è la città di Montaione, sono versanti dolci sulle unità liguri. Le colline centrali sono composte prevalentemente da sabbie e da argille dominanti. Le colline più a nord, invece, presentano litologie alternate. L'area collinare è attraversata, in direzione sud-nord, dai lunghi fondovalli degli affluenti del Torrente Egola.



Dal punto di vista ecologico e agroforestale l'UTOE è caratterizzata da una varietà paesistica e colturale. A sud, nelle vicinanze del capoluogo Montaione, il paesaggio è caratterizzato da una diffusa presenza di mosaici colturali a vigneto e oliveto e dalla permanenza di matrici forestali. Le colline al centro dell'UTOE sono caratterizzate invece da seminativi nudi a maglia larga, arboreti rurali e grandi prati. Le colline settentrionali sono distinte da una presenza diffusa del bosco e dai grandi seminativi nei fondovalle.

Nel territorio rurale si distingue l'emergenza della Villa Filicaja e il percorso 1 degli itinerari del verde, che attraversa in direzione nord-sud le colline a nord della città di Montaione.

All'interno del territorio urbanizzato sono compresi, oltre al capoluogo Montaione, la frazione produttiva Comiti e il nucleo urbano Mura: i tre insediamenti sono attraversati dalla SP 76. Il centro storico di Montaione è sorto su un poggio ad un'altezza di 330 m.s.l.m. ed è oggi circondato dalle espansioni urbane che si sono susseguite dalla metà del secolo scorso. Le direttrici dell'espansione seguono i versanti che presentavano minore pendenza: all'edificazione, prevalentemente residenziale e spesso organizzata da interventi pianificati, è stata associata la realizzazione di ampi spazi destinati a spazi pubblici ed attrezzature collettive. La frazione di Comiti è l'unico nucleo urbano a carattere produttivo di tutto il Comune di Montaione; la frazione di Mura ha una destinazione quasi esclusivamente residenziale ed è posta su un crinale ad una quota di 190 m.s.l.m. I principali servizi pubblici e di interesse pubblico del territorio comunale (polo scolastico, strutture socio sanitarie, culturali, sportive ecc) sono ubicati nel capoluogo.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 4a, coerenti con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da attivare nell'insieme delle UTOE della collina coltivata in sinistra idrografica dell'Elsa:

- la tutela e la valorizzazione del centro storico di Montaione e del nucleo storico di Mura e dell'edificato delle prime espansioni lineari del capoluogo;
- la salvaguardia delle emergenze storico architettoniche e dell'edificato sparso di valore storico testimoniale del territorio rurale;
- la qualificazione della città di recente formazione, la sistemazione dei margini urbani e il potenziamento delle attività commerciali e del sistema dei servizi di interesse pubblico;
- il completamento e l'adeguamento del nucleo produttivo di Comiti;
- la valorizzazione integrata del territorio rurale e del turismo nelle sue molteplici filiere: turismo naturalistico e sportivo, turismo culturale, turismo enogastronomico;
- l'adeguamento della viabilità locale e il potenziamento della fruizione lenta del territorio legata alla vicina via Francigena e ai percorsi naturalistici e escursionistici della collina.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale, oltre agli indirizzi generali di cui al punto 2 dell'Introduzione, fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- conservazione e valorizzazione del centro storico di Montaione e del suo ambito di pertinenza, per le sue caratteristiche fisiche ed edilizie, per l'insediamento sociale e per le attività commerciali;
- tutela dei tessuti storici delle espansioni lineari otto-novecentesche del capoluogo con particolare attenzione alle sistemazione degli spazi pubblici ed al rapporto fra fronti edilizi e strada;
- salvaguardia del nucleo storico di Mura e del relativo ambito di pertinenza;
- riqualificazione dei tessuti urbani di recente formazione sulla base delle indicazioni per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, con particolare attenzione ai tessuti sfrangiati di margine (TR7) ed ai tessuti misti (TR6) mediante interventi di riordino, completamento e cucitura dei margini urbani;

- consolidamento e qualificazione dei servizi urbani, attrezzature collettive e aree a verde;
- potenziamento del sistema degli spazi, delle attrezzature scolastiche, sportive e di interesse collettivo e delle aree a verde pubblico del capoluogo;
- consolidamento del presidio di servizi nella frazione di Mura;
- incentivare il rinnovo del patrimonio edilizio di recente costruzione ma di modesta efficienza energetica e strutturale di bassa qualità architettonica e paesaggistica;
- completare le aree industriali/artigianali esistenti della frazione di Comiti, riqualificare i margini dell'insediamento ed adeguare ed ammodernare gli impianti e i servizi esistenti sul modello delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- promuovere gli interventi di edilizia residenziale sociale e le necessarie azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione, secondo quanto indicato dall'art. 63 della LR 65/2014.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione della Villa da Filicaja e del relativo ambito di pertinenza (come da art.15, c.4 della Disciplina del Piano);
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato e nei manufatti rurali, nella viabilità minore e poderale e nelle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare attenzione ai terrazzamenti dell'area collinare;
- tutelare le viabilità panoramica e i punti di vista panoramici verso il paesaggio collinare e le permanenze insediative storiche;
- garantire il corretto inserimento nel contesto rurale di edifici ed annessi di nuova costruzione e degli ampliamenti degli edifici esistenti;
- valorizzare la fruizione turistica del territorio collinare che costituisce una specificità ed una tradizione della zona soprattutto nel suo rapporto con le attività agricole e con la cura e la salvaguardia del territorio;
- promuovere azioni e progetti coordinati sia sul reticolo idrografico per attenuare i rischi di allagamenti a valle che sulle aree ad elevata pericolosità geologica, associando i necessari interventi di difesa del territorio alla sua riqualificazione paesaggistico-ecologica.

Per il sistema della mobilità:

- valorizzare gli itinerari nel verde nell'ambito di una politica di sviluppo della rete di fruizione lenta del territorio rurale, costituita dalla sentieristica e dai percorsi naturalistici pedonali, ciclabili e ippoturistici;
- recuperare, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, la viabilità minore del territorio aperto per migliorare le condizioni di accesso al patrimonio edilizio sparso;
- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte soprattutto al miglioramento del trasporto pubblico locale e della rete della mobilità lenta;
- potenziare le dotazioni di parcheggi urbani di prossimità a Montaione e favorire l'apertura di stazioni di ricarica elettrica per auto e biciclette.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

All'interno dell'UTOE 4a non ricadono previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Montaione - UTOE 4a					
Codice ISTAT: 048027			Superficie territoriale: 33,74 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 3117			Abitanti previsti al 2040: 3452		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 78			Abitanti insediabili con PSI: n. 257		
Codici UTOE: COD_ENT 048027			SIGLA_ENT UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	6000	3000	0	0	0
Industriale artigianale	1000	0	0	0	500
Commercio al dettaglio	1000	1000	0	0	300
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	1000	1500	0	0	2000
Direzionale di servizio	800	1000	0	0	400
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	9800	6500	0	0	2900
TOTALE NE + R	16300		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	14026,5	15534
attrezzature collettive	2,00	6234	6904
verde attrezzato	9,00	28053	31068
aree per parcheggi	2,50	7792,5	8630
TOTALI	18,00	56106	62136

4.2 UTOE 4b - La collina boscata

Descrizione dell'UTOE

L'Unità territoriale organica elementare 4b comprende la fascia collinare posta ad ovest del corso del Torrente Egola. L'UTOE presenta alcune particolarità che consentono di suddividerla, dal punto di vista agroforestale, in due parti. La porzione orientale dell'UTOE è caratterizzata principalmente da coltivazioni di seminativi nudi a maglia larga e da nuclei forestali isolati presenti principalmente lungo gli impluvi collinari. Nella parte ad ovest,



predominano le matrici forestali, al cui interno sono riconoscibili isole di spazi aperti coltivati a seminativi, prati e oliveti. Tra le matrici forestali presenta un alto valore ecologico l'area boscata dell'alta valle del torrente Carfalo (ex ANPIL), a nord di Castelfalfi, caratterizzata da faggete relittiche e da una elevata biodiversità.

Riveste un grande interesse storico artistico, nel territorio dell'UTOE, il complesso di San Vivaldo, che viene definito come la "Gerusalemme di Toscana", per la peculiare genesi e per l'ampiezza, il valore e la complessità dell'insediamento di architetture religiose. Il complesso esercita un grande richiamo turistico che coinvolge l'omonimo nucleo (frazione di San Vivaldo), le aree circostanti e la viabilità di accesso sia veicolare che di tipo escursionistico.

Un altro significativo punto di richiamo turistico del territorio comunale è costituito dal complesso di strutture ricettive, commerciali, sportive e ludico ricreative di Castelfalfi nell'alta valle del torrente Carfalo.

Il sistema insediativo dell'UTOE è caratterizzato dalla presenza di alcuni piccoli nuclei abitati di impianto storico: Iano, San Vivaldo, Castelfalfi, Sughera e Alberi. Iano è un insediamento di mezzacosta, attraversato dalla SP113e e posto ad una quota di 300 m.s.l.m.: dall'originario nucleo storico il borgo si è sviluppato a nord del versante fino a raggiungere la quota di 340 m. San Vivaldo è un nucleo urbano storico di crinale posto ad una quota di 400 m e lambito dalla SP 113. Castelfalfi ha un nucleo storico sorto su un crinale ad una quota di 260 m: in prossimità del borgo originario si è sviluppato il nucleo centrale delle attrezzature turistico ricettive. Sughera è un nucleo storico di crinale posto ad una quota di 210 m.s.l.m. Alberi è un insediamento storico di fondovalle posto nelle vicinanze del Torrente Egola.

Sono obiettivi specifici dell'UTOE 4b, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano e con le strategie da mettere in opera nelle UTOE della collina boscata:

- la tutela dei nuclei storici minori di Alberi, Sughera, Castelfalfi, San Vivaldo e Iano e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la salvaguardia del complesso di San Vivaldo e del suo ambito di pertinenza e dell'edificato di valore storico e testimoniale diffuso sul territorio;
- la conservazione dei presidi di servizi presenti ed il sostegno alle azioni finalizzate a consolidare ed ampliare la popolazione residente;
- la promozione delle attività agricole e forestali ed delle attività ad esse complementari come il turismo rurale, la valorizzazione dei prodotti tipici inclusi quelli del bosco e delle risorse enogastronomiche;
- la valorizzazione delle risorse termali, e delle presenze turistiche che esse generano, e la conservazione ecologica e paesaggistica dei laghi;
- il miglioramento della rete viaria minore della zona e il potenziamento dei percorsi per la fruizione lenta del territorio legata ai percorsi naturalistici dell'alta valle del torrente Carfalo e ai percorsi del Parco Benestare;
- la cura e la manutenzione del territorio per contribuire a superare le criticità idrogeologiche presenti, per salvaguardare il patrimonio boschivo e le sistemazioni idraulico agrarie tipiche dell'alta collina anche ai fini paesaggistici.

Indirizzi

Il Piano Strutturale Intercomunale fornisce i seguenti indirizzi al Piano Operativo comunale per dare coerente attuazione alle strategie dello sviluppo sostenibile a livello locale:

Per il territorio urbanizzato:

- tutela e valorizzazione dei nuclei storici di Alberi, Sughera, Castelfalfi, San Vivaldo, Iano, e dei relativi ambiti di pertinenza, e degli edifici di valore e di impianto storico all'esterno dei suddetti nuclei;
- riuso del complesso dismesso di Iano e della risorsa termale ad esso collegata;
- sostegno ad operazioni di riqualificazione e mutamento di destinazione d'uso verso funzioni residenziali dell'edificato esistente al fine di consolidare e, ove possibile, incrementare la popolazione residente;
- miglioramento del sistema di servizi nelle frazioni, anche attraverso il potenziamento della rete degli esercizi pubblici;
- incentivare modelli eco-sostenibili nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente di recente formazione, puntando all'efficienza energetica, al miglioramento della qualità architettonica e degli inserimenti nei contesti paesaggistici.

Per il territorio rurale:

- salvaguardia e valorizzazione delle emergenze architettoniche a partire dal complesso di San Vivaldo con il suo ambito di pertinenza (come da art.15, c.4 della disciplina del Piano), ed i complessi minori quali la Chiesa e Canonica dei Santi Vito e Modesto ;
- conservazione e valorizzazione dell'area naturale dell'alta valle del torrente Carfalo;
- tutelare e valorizzare le permanenze storiche dei tradizionali assetti agricoli del territorio rurale riconoscibili nell'edificato rurale (nuclei, fattorie, ville, poderi, case sparse), nella viabilità minore e poderali e nelle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare attenzione ai terrazzamenti dell'area collinare;
- tutelare la viabilità panoramica e i punti di vista panoramici che si aprono sul paesaggio dell'alta collina ed in particolare sui nuclei e sulle emergenze storiche e sui complessi edilizi di valore sparsi nel territorio rurale;

- definire specifiche condizioni per la realizzazione di annessi e strutture agricole per garantire il rispetto dei caratteri tipici dell'edilizia rurale e per assicurare il coerente inserimento nel contesto paesaggistico;
- sostenere le attività agricole e forestali in chiave multifunzionale, valorizzando la ricettività rurale e incentivando l'economia del bosco e del sottobosco e le produzioni agricole tipiche da integrare con la cura e la manutenzione del territorio;
- promuovere azioni e progetti coordinati per mitigare la pericolosità geologica e sismica e gestire in modo efficace e consapevole il rischio, associando i necessari interventi di difesa alla riqualificazione paesaggistico-ecologica del territorio.

Per il sistema della mobilità:

- valorizzare e recuperare la viabilità minore del territorio aperto per migliorare le condizioni di accesso al patrimonio edilizio sparso;
- valorizzazione dei percorsi e dei siti del Parco Benestare, dei sentieri dell'alta valle del torrente Carfalo e degli "itinerari nel verde" nell'ambito di politiche di complessiva promozione della fruizione turistica e naturalistica del territorio e di potenziamento della rete dei percorsi pedonali, ciclabili ed ippoturistici;
- migliorare il trasporto pubblico locale come integrazione e supporto della mobilità lenta e come alternativa alla mobilità veicolare privata.
- Incrementare i parcheggi di prossimità a servizio delle frazioni urbane e potenziare il sistema di stazioni di ricarica elettrica per auto e biciclette.

Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

All'interno dell'UTOE 4b non ricadono previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Montaione - UTOE 4b					
Codice ISTAT: 048027			Superficie territoriale: 71,05 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 365			Abitanti previsti al 2040: 473		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 22			Abitanti insediabili con PSI: n. 86		
Codici UTOE: COD_ENT 048027			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	800	2200	0	0	0
Industriale artigianale	0	0	0	0	0
Commercio al dettaglio	600	800	0	0	500
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	800	1000	0	0	1000
Direzionale di servizio	300	500	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	2500	4500	0	0	1500
TOTALE NE + R	7000		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	1642,5	2128,5
attrezzature collettive	2,00	730	946
verde attrezzato	9,00	3285	4257
aree per parcheggi	2,50	912,5	1182,5
TOTALI	18,00	6570	8514

4.3 Il quadro comunale

Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di Montaione					
Codice ISTAT: 048027			Superficie territoriale: 104,79 kmq		
Abitanti (30/09/2023): n. 3482			Abitanti previsti al 2040: 3925		
Abitanti insediabili con interventi in corso di attuazione (P.A./P.U.C. e simili): n. 100			Abitanti insediabili con PSI: n. 343		
Codici UTOE: COD_ ENT 048027			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	<i>Nuova edificazione</i>	<i>Riuso</i>	<i>Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
Residenziale	6800	5200	0	0	0
Industriale artigianale	1000	0	0	0	500
Commercio al dettaglio	1600	1800	0	0	800
di cui MSV	0	0	0	0	0
di cui GSV	0	0	0	0	0
Turistico - ricettiva	1800	2500	0	0	3000
Direzionale di servizio	1100	1500	0	0	400
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	12300	11000	0	0	4700
TOTALE NE + R	23300		0		

Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima (mq/ab)	fabbisogno su popolazione 2023 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	15699	17662,5
attrezzature collettive	2,00	6964	7850
verde attrezzato	9,00	31338	35325
aree per parcheggi	2,50	8705	9812,5
TOTALI	18,00	62706	70650