

Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO



LA CONFERENZA DEI SINDACI DELLA GESTIONE ASSOCIATA

Comune di Castelfiorentino, il Sindaco Alessio Falorni

Comune di Certaldo, il Sindaco Giacomo Cucini

Comune di Gambassi Terme, il Sindaco Paolo Campinoti

Comune di Montaione, il Sindaco Paolo Pomponi

COMUNE CAPOFILA

Comune di Castelfiorentino

UFFICIO ASSOCIATO DI PIANO

Comune di Castelfiorentino

Roberto Marconi Gloria Bartaloni

Comune di Certaldo

Carlo Vanni Mariarosa Cantini Silvia Santini

Comune di Gambassi Terme e Comune di Montaione

Stefano Ramerini (responsabile del procedimento)

Federica Vaccaro

VAS – DOCUMENTO PRELIMINARE

Annalisa Pirrello

GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Filippo Belli



Indice

1. Premessa

- 2. "La formazione dell'identità della Val d'Elsa fiorentina" Gli obiettivi di piano e gli effetti territoriali attesi, il perimetro del Territorio Urbanizzato e le ipotesi di trasformazione esterne a detto perimetro (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. a)
- 3. Il quadro conoscitivo di riferimento e integrazioni necessarie (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. b) lo stato di attuazione della pianificazione e la Conformazione del PSi al Piano Paesaggistico Regionale Prima descrizione di sintesi del territorio per quanto attiene gli aspetti idro-geo-morfologici, ecologici, insediativi e paesaggistici Approfondimenti del Quadro Conoscitivo di riferimento
- 4. Consultazione di enti e organismi pubblici (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. c, d)
- 5. Programma delle attività di informazione e partecipazione (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. e, f)



1- Premessa

Il presente documento costituisce la relazione di avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e di Montaione.

I Comuni in questione, quale naturale proseguimento e sviluppo delle iniziative di collaborazione istituzionale attivate ormai da diversi anni, sono venuti nella determinazione di procedere alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 65/2014.

La pianificazione d'area vasta, esercitata in forma associata tra le amministrazioni presenti sul territorio, già individuata dalla La legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il governo del territorio" quale strumento essenziale per la promozione di politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali con riferimento anche all'esigenza di contrasto al consumo di suolo, consentirà di affrontare in maniera organica e per ambiti territoriali significativi, le seguenti tematiche.

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità;
- la riorganizzazione del sistema industriale e artigianale;
- la riqualificazione delle aree compromesse e il recupero e rigenerazione dei sistemi insediativi;
- la valorizzazione del territorio rurale.

Le amministrazioni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e di Montaione hanno ritenuto opportuno avviare l'esercizio in forma associata della pianificazione territoriale poiché i territori dei quattro comuni presentano caratteristiche omogenee, tanto da essere riconosciuti dallo stesso PIT quali facenti parte del settore settentrionale dell'ambito di paesaggio 09 della Val d'Elsa, e risultando inoltre strettamente correlati e complementari sotto il profilo funzionale.

Con specifici provvedimenti consiliari le quattro amministrazioni comunali hanno deliberato l'attivazione del servizio associato del piano strutturale e costituito apposito ufficio di piano secondo le modalità previste in apposita convenzione.

La convenzione di cui in precedenza individua il Comune di Castelfiorentino come Ente Responsabile (ente capofila) e la Conferenza dei Sindaci quale organo di indirizzo politico definendo in dettaglio i compiti dell'Ufficio di Piano e la necessaria dotazione di personale.

Nella seduta della Conferenza dei Sindaci tenutasi in data 20 dicembre 2018 è stato provveduto alla nomina del Responsabile del Procedimento e del Garante dell'Informazione, stabilendo di avviare il procedimento di formazione del piano entro e non oltre il 30 giugno 2019.

Di seguito sono riportate le informazioni richieste dalla legge urbanistica regionale per dare formalmente avvio alla redazione del PSI, riguardanti:

- gli obiettivi di piano e le azioni conseguenti, con la previsione degli effetti territoriali attesi, compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della pianificazione, con l'indicazione delle integrazioni necessarie per la redazione del piano;
- gli enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico, con l'indicazione del termine entro il quale dovrà pervenire tale contributo;
- gli enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi che sono necessari per l'approvazione del piano;
- il programma delle attività rivolte alla cittadinanza, con l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione del programma.

2- "La formazione dell'identità della Val d'Elsa fiorentina" - Gli obiettivi di piano e gli effetti territoriali attesi, il perimetro del Territorio Urbanizzato e le ipotesi di trasformazione esterne a detto perimetro (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. a)

2.1 "La formazione dell'identità della Val d'Elsa fiorentina" - Gli obiettivi di piano e gli effetti territoriali attesi (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. a)

L'ambito della Val d'Elsa con riferimento a quanto evidenziato nel PIT/PPR, si articola in diversi paesaggi:

- la piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale;
- la collina sulla destra idrografica, contraddistinta dal paesaggio della mezzadria classica e un'analoga caratterizzazione nei rilievi di riva sinistra, anche se più aspri e dominati dal bosco;
- la morfologia prevalentemente montana dell'alta valle (con la maglia insediativa rada della Montagnola);
- la porzione collinare meridionale, con caratteristici mosaici di seminativi, prati pascolati, boschi di latifoglie.
- Importanti elementi della rete ecologica sono costituiti dai paesaggi agropastorali tradizionali delle colline dell'Alta Valle del Cecina, dalle eccellenze forestali di Montaione, San Gimignano.

Entro questo quadro si distinguono, per l'alto valore architettonico e paesaggistico, i versanti della media e bassa Valdelsa (in particolare, quello in destra idrografica) caratterizzati da un sistema insediativo adattatosi, sapientemente, alle peculiarità idrogeologiche ed intimamente connesso con un assetto rurale in cui è ancora evidente l'impronta del sistema della villa-fattoria e dell' appoderamento mezzadrile.

Nel fondovalle le zone produttive, frammentate in nuclei, si sono andate a localizzare lungo le infrastrutture di collegamento, formando aree scarsamente funzionali spesso tendenti alla saldatura (Castelfiorentino, Certaldo, Barberino Val d'Elsa, Poggibonsi).

Da segnalare, in particolare, la consistente espansione residenziale e commerciale progressivamente sviluppata attorno ai nuclei lungo il corso dell'Elsa. Sugli spartiacque principali è collocata la viabilità matrice, con i centri storici di maggiore importanza. In corrispondenza dei centri abitati, la viabilità di crinale è collegata da strade "ortogonali" alle principali aste fluviali dell'Elsa (e della Pesa). Su questa rete antropica "profonda" si innesta il sistema della villa fattoria........

Con riferimento a quanto dettagliatamente esplicitato in premessa, l'iniziativa volta alla messa a punto e definizione del Piano Strutturale dei quattro Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione costituisce, sostanzialmente il naturale sviluppo di un processo di collaborazione e coordinamento, nei settori della pianificazione territoriale e urbanistica attivatosi negli anni attraverso il coordinamento attuato dal Circondario Empolese Valdelsa. Ciò anche in dipendenza della omogeneità dei territori comunali interessati, della consolidata attitudine alla collaborazione e allo svolgimento di azioni di governo e di gestione in forma coordinata, nonché alla attivazione di strategie comuni per lo sviluppo socio-economico e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area (per es. Gestione del sistema di smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue per le quattro amministrazioni – coordinamento di varianti urbanistiche necessarie alla realizzazione del tracciato della nuova SRT 429 – Il sistema delle vie Romee e della Via Francigena – gli accordi tra le amministrazioni finalizzati alla realizzazione del parco fluviale del fiume Elsa).

La condivisione del progetto di PSI da parte delle quattro amministrazioni comunali consentirà l'attivazione di politiche gestionali organiche che potranno andare dalla conservazione delle connessioni ecologiche, che dai rilievi collinari della sponda destra del fiume Elsa arrivano sulle sponde del fiume Era, dalla razionalizzazione dei sistemi infrastrutturali e della mobilità sia meccanizzata che leggera, anche al fine di adeguare le principali vie di collegamento tra i diversi nuclei urbani, cercando di facilitarne sia la connessione con l'asse ferroviario della tratta Siena-Empoli che con la nuova Srt 429 che una volta completata costituirà la principale arteria di collegamento verso l'autopalio e la SGC FI-PI-LI, alla difesa idrogeologica dei territori anche attraverso la progettazione di opere a carattere strutturale che prevaricano i limiti amministrativi dei diversi comuni.

Le trasformazioni che hanno interessato le amministrazioni comunali e i loro territori negli ultimi anni, nonché i rallentamenti e le difficoltà poste della congiuntura economica attuale, determinano oggi la necessità di imprimere un nuovo impulso al processo di pianificazione territoriale, capace di armonizzare il modello di governo messo a punto dalla diverse amministrazioni e le esigenze di trasformazione insediativa e di tutela e sviluppo del territorio e del paesaggio nel loro divenire, processo che risulterà maggiormente approfondito grazie alle analisi che potranno essere condotte a livello di area vasta.

In questa cornice, la definizione di un nuovo Piano Strutturale Intercomunale, si inserisce in un quadro di coerenza con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale a valenza paesaggistica approvato nel luglio 2014 e con il vigente P.T.C.P..

Si delineano di seguito alcune azioni e obiettivi specifici:

a) Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità

Con il completamento dei lavori di realizzazione della nuova SR 429 della Valdelsa (tratto Castelfiorentino-Certaldo), in relazione a cui la Regione Toscana ha attualmente attivato una specifica Conferenza di Servizi ai fini della approvazione del progetto definitivo, nonché con l'ultimazione dei lavori di realizzazione della variante alla SP 26 relativa al centro abitato di Castelfalfi (opera in corso di realizzazione a cura del soggetto attuatore del PUA Toscana Resort Castelfalfi), dovrebbe sostanzialmente concludersi una lunghissima fase di adeguamento delle infrastrutture viarie che ha preso avvio nel corso dei primi anni settanta del secolo scorso con la realizzazione delle varianti ai centri abitati di Castelfiorentino, Gambassi Terme e Certaldo e con i primi lotti della SR 429 della Valdelsa.

Tenuto conto dell'assetto ormai pressoché definitivo dei principali assi infrastrutturali per la mobilità veicolare, il nuovo strumento della pianificazione dovrà approfondire le eventuali ulteriori necessità di intervento a livello puntuale, con particolare riferimento alla accessibilità dei nodi ferroviari di Certaldo e Castelfiorentino e, per quanto attiene specificamente la mobilità di tipo turistico, verso gli aeroporti di Pisa e Firenze.

Sempre in merito alla mobilità ferroviaria si rileva che già negli anni scorsi è stato operato il prevalente raddoppio della tratta che attraversa i comuni interessati e che recentemente il Ministero delle Infrastrutture ha avviato la progettazione del completamento del potenziamento di detta rete ed in funzione di ciò dovrà essere rivisto il rapporto e le interconnessioni tra la rete ferroviaria e la viabilità meccanizzata.

Il Piano dovrà approfondire ed individuare azioni volte alla riattivazione delle fermate minori o secondarie quali Petrazzi e Cambiano e maggior valorizzazione della stazione di Granaiolo anche se territorialmente di competenza del comune di Empoli.

Relativamente al tema della mobilità ciclopedonale, anche a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 24 luglio 2018, n. 41 che consente la realizzazione di itinerari ciclopedonali sulla sommità dei rilevati arginali, le amministrazioni comunali potranno avviare una puntuale pianificazione dei percorsi di mobilità dolce nei fondovalle fluviali al fine di costituire una rete connettiva tra i diversi ambiti territoriali.

Al fine di pervenire alla costituzione di una rete di fruizione delle emergenze del patrimonio territoriale mediante la rete viaria escursionistico/ciclabile dei quattro territori interessati dal progetto di pianificazione, sarà inoltre opportuno sviluppare una specifica ricognizione di tutte le emergenze storiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche presenti sul territorio dei quattro comuni e degli itinerari e delle percorrenze dolci esistenti (Via Francigena, ciclovia della Via Francigena, Via Salajola, percorsi del Parco Benestare, itinerari nel Verde, Sentieri della A.N.P.I.L. Dell'Alta Valle del Carfalo, percorsi del Progetto Dolce campagna antiche mura, ecc.).

b) Recupero e riqualificazione dei sistemi insediativi e valorizzazione del territorio rurale

Seppure in misura minore rispetto ad altri centri urbani della Valdelsa, nei contesti urbanizzati dei comuni interessati risultano presenti situazioni di sottoutilizzazione/abbandono di edifici produttivi e/o commerciali. Tali situazioni, già al momento attuale, costituiscono elementi di degrado della realtà urbane e, in assenza di adeguate previsioni, azioni e iniziative, risultano destinati a significativi peggioramenti nel corso dei prossimi anni.

Conseguentemente, la individuazione delle modalità di riuso/riconversione/rigenerazione di tali contesti, previo adeguato censimento, è da ritenersi obiettivo prioritario del nuovo PSI, anche in relazione al contenimento del consumo di nuovo

suolo. Tali operazioni, finalizzate oltre che alla realizzazione di nuove superfici e spazi ad uso residenza, commercio e servizi, potranno altresì consentire la messa a disposizione di attrezzature urbane attualmente carenti, anche tramite la attivazione di meccanismi di decollo e atterraggio dei diritti edificatori ad integrazione delle modalità già previste dalla pianificazione operativa vigente.

Si dovrà porre attenzione al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi e fatiscenti attualmente interclusi all'interno dei centri abitati con particolare attenzione alle problematiche scaturenti connesse al reperimento di adeguate infrastrutture ed alle problematiche di carattere ambientale connesse alla bonifica dei siti.

Nei centri storici si dovranno adottare politiche che favoriscano la riqualificazione degli insediamenti mediante decongestionamento degli stessi, con recupero di immagine e dotazione di adeguate infrastrutture e servizi paragonabili a quelli esistenti nelle aree limitrofe.

Un altro obiettivo prioritario da perseguire afferisce la ridefinizione dei cosiddetti margini urbani laddove i limiti fra le aree urbanizzate e il territorio aperto risultano attualmente conseguenti a processi non puntualmente definiti come meglio specificato nei successivi paragrafi.

La valorizzazione delle specificità del territorio rurale connota da sempre la pianificazione dei comuni, sia in dipendenza della rilevante consistenza delle aree agricole produttive, della qualità delle produzioni e della integrazioni con le attività turistiche e di ricettività rurale.

In questo senso il PSI perseguirà i seguenti obiettivi:

- valutazione dei processi che sono andati consolidandosi nel corso degli ultimi decenni (incremento delle superfici a coltura specializzata, modifica delle caratteristiche delle aziende agricole, ecc.);
- individuazione di regole finalizzate a favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulicoagraria;
- definizione di regole e indicazioni finalizzate a mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e/o geologicamente instabili;
- definizione di modalità di gestione delle aree agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, i fenomeni di erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- definizione di misure volte a contenere ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa;
- definizione di misure e regole finalizzate a favorire il recupero e riconversione dei complessi edilizi di matrice storica attualmente in stato di abbandono e/o sottoutilizzo e la riqualificazione dei contenitori incongrui (ex edifici produttivi) del territorio rurale, anche tramite la puntualizzazione della attuale disciplina concernente i criteri di decollo e atterraggio;
- definizione e messa a punto di indirizzi, politiche e regole finalizzate a perseguire e favorire la migliore integrazione fra le attività agricole produttive, la ricettività rurale e la salvaguardia delle peculiarità dei contesti paesaggistici.
- definizione e messa a punto delle azioni per il consolidamento e sviluppo della ricettività nel territorio aperto.

c) Razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo

Il tema della riqualificazione del sistema produttivo risulta essenziale per le amministrazioni comunali i cui territori sono stati interessati, nel corso degli ultimi anni, da significativi fenomeni di cessazione di attività produttive e conseguenti fenomeni di sottoutilizzazione e di inutilizzazione dei contenitori ex produttivi.

Nel corso dei prossimi anni, la situazione delle aree produttive dei comuni interessati potrà però trarre significativi benefici dal completamento della SR 429 della Val d'Elsa che prevede una serie di svincoli in prossimità delle aree produttive dei comuni del fondovalle, di cui uno in corrispondenza dell'incrocio con la SP 4 Volterrana (distante poche centinaia di metri dalle aree produttive dei comuni di Gambassi Terme e Castelfiorentino). In tale prospettiva, le

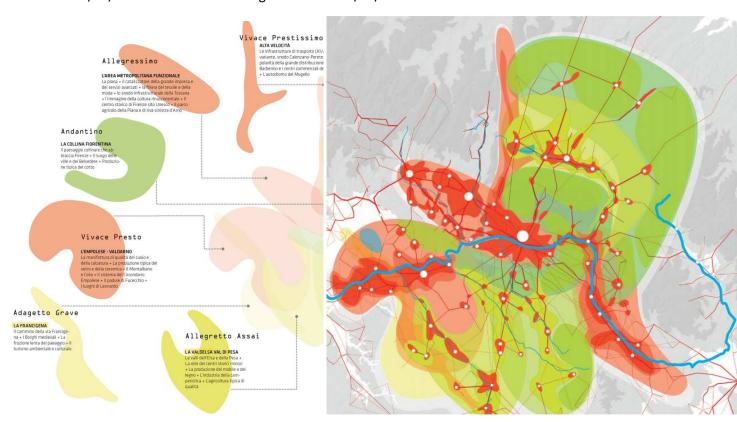
possibilità di riconversione/riutilizzo dei contenitori ex produttivi diventa indubbiamente uno dei temi di maggior rilievo, anche in relazione alle possibilità di attivazione di innovative forme di perequazione territoriale. In relazione a questo obiettivo si ritiene necessario avviare una specifica indagine e mappatura dei complessi edilizi ex produttivi dismessi presenti sui territori dei comuni interessati.

d) Previsione di forme di perequazione territoriale

Il tema delle perequazione territoriale da perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale e specifico:

- incrementare l'offerta insediativa per lo sviluppo delle attività economiche, nel rispetto dei princìpi contenuti nel Piano territoriale di coordinamento provinciale, ove è favorito lo sviluppo di aree industriali ecologicamente attrezzate, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
- promuovere la riqualificazione delle presenze produttive qualificare il tessuto produttivo di rango sovracomunale;
- incentivare la rigenerazione funzionale e formale degli insediamenti produttivi sia sul piano delle dotazioni che su quello morfologico;
- ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi favorendo l'utilizzo di risorse rinnovabili;
- concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità;
- recuperare le aree dismesse o lasciate libere dalla rilocalizzazione di attività produttive incompatibili con i tessuti urbani circostanti o inefficienti per posizione rispetto alle principali infrastrutture e ai servizi;
- favorire le interazioni effettive o potenziali con la struttura della rete ecologica di scala provinciale e individuata a livello di Unione dei Comuni
- promuovere forme di perequazione anche in relazione alle attività agricole presenti nel territorio rurale mediante la redazione di P.A.P.M.A.A. a scala sovracomunale.

I suddetti obiettivi necessitano di essere ulteriormente specificati e strutturati a livello di pianificazione strutturale intercomunale in linea con quanto già delineato nel Documento Programmatico approvato dalla Conferenza dei sindaci nella seduta del 20/12/2018 e trasmesso alla regione in data 21/12/2018.



Città Metropolitana di Firenze - Piano strategico 2030 - Visione d'insieme dei "Ritmi metropolitani'

2.2 Il perimetro del Territorio Urbanizzato

Con riferimento ai disposti di cui all'art. 17 comma 3 – lettera a) della L.R. n. 65/2014, la definizione degli obiettivi di piano, comprese le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, implica necessariamente, già in sede di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale, una prima ricognizione del perimetro del territorio urbanizzato. In relazione a tale attività è però necessaria una breve premessa metodologica in quanto, nel complesso, i quattro comuni presentano situazioni alquanto differenziate, sia per quel che riguarda le caratteristiche del sistema insediativo, sia relativamente allo stato della pianificazione operativa in corso.

A questo ultimo riguardo è opportuno ricordare che il Comune di Gambassi Terme è dotato attualmente di Regolamento Urbanistico totalmente vigente ed efficace mentre, per quel che riguarda il Comune di Montaione, oltre ai piani urbanistici convenzionati, risultano vigenti solo alcune previsioni interessate dalle varianti semplificate approvate. Il Comune di Certaldo risulta dotato di Regolamento Urbanistico con previsioni di trasformazione già interessate da decadenza quinquennale ma che, in larga misura, sono state oggetto di riconferma nel Piano Operativo adottato in data 11 febbraio 2019. Infine, il Comune di Castelfiorentino risulta dotato di RU totalmente interessato da decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione, ad eccezione di quelle oggetto di piani urbanistici convenzionati.

Premesso quanto sopra, oltre alle aree che presentano le caratteristiche di cui all'articolo 4 – comma 3 – della legge regionale di governo del territorio, indipendentemente dal livello di attuazione, sono state ricomprese nel perimetro tutte le previsioni interessate da piani urbanistici attuativi regolarmente convenzionati.

In relazione a quest'ultimo aspetto è però necessario segnalare la particolare situazione afferente il PUA Toscana Resort Castelfalfi (Comune di Montaione). Il PUA in questione, attuazione di uno specifico Ambito di Trasformazione Complessa previsto dal PS vigente, comprende la totalità della superficie della ex Fattoria di Castelfalfi (ettari 1.100 circa) e, all'interno di tale ambito, una pluralità di azioni di trasformazione interessanti sia il nucleo abitato di Castelfalfi sia aree del territorio aperto (es. centrale energia, campo da golf e relative strutture di servizio, nuclei edilizi interessati da integrazioni edilizie, ecc.). In sostanza il PUA, così come concepito nello strumento urbanistico comunale, costituisce una sorta di integrazione e aggregazione (tramite il progetto generale e la correlata convenzione) di singoli piani regolati da specifiche convenzioni (Progetto di Insieme Golf, PMAA disciplinante gli interventi afferenti l'attività agricola, progetto concernente la modifica del tracciato della SP 26 ecc.). In relazione a quanto sopra si è ritenuto opportuno evidenziare, in primo luogo, il perimetro della totalità delle aree interessate dalla convenzione urbanistica generale del PUA nonché, relativamente al centro urbano di Castelfalfi, il perimetro del territorio urbanizzato allo stato attuale. Resta inteso che all'interno del perimetro del PUA suddetto resteranno attuabili tutti gli interventi, compresi quelli di trasformazione edilizia, previsti dal piano attuativo convenzionato e dai piani e progetti di dettaglio (Progetto di Insieme Golf, PMAA ecc.)

In tema di nuclei minori del territorio rurale risulta opportuno evidenziare una specifica situazione rilevabile nel territorio dei comuni di Gambassi Terme, Montaione e, in parte, di Castelfiorentino. Il riferimento concerne alcuni nuclei urbani di limitate dimensioni e consistenza che, al momento attuale, potrebbero sicuramente rientrare fra i nuclei del territorio rurale ai sensi dell'art. 64, comma 1 – lett. b)-, della L.R. 65/2014. In via generale si è ritenuto opportuno procedere alla individuazione/delimitazione come "territorio urbanizzato" in dipendenza delle seguenti considerazioni:

- trattasi di nuclei di antica origine (tipicamente medievale ma, come nel caso di Chianni, anche riferibile al periodo etrusco) che, nella lunga durata, hanno costituito la struttura fondativa del sistema insediativo del territorio di riferimento. Ciò sia in ragione del loro ruolo/funzione in prossimità dei tracciati viari di matrice storica (Francigena, Salajola-Volterrana, Strada Pisana ecc.), sia in dipendenza del fatto che, almeno fino alla riforma comunitativa del 1774, alcuni di questi sono stati anche sede di Comunità (Montignoso, Catignano, ecc.).
- Tali nuclei, sono da sempre trattati come insediamenti urbani negli strumenti urbanistici comunali, compresi i Programmi di Fabbricazione redatti intono alla metà degli anni settanta del secolo scorso.
- È infine necessario evidenziare che alcuni nuclei (Varna, Borgoforte, Le Mura, Castagno, Cambiano, Granaiolo, ecc.) si sono nel tempo sviluppati in adiacenza o nelle immediate vicinanze di importanti complessi villa-fattoria che, in qualche misura, hanno assunto il ruolo di matrice fondativa dell'attuale nucleo urbanizzato. In relazione a tali

circostanze si è quindi ritenuto opportuno ricomprendere nel perimetro anche i complessi in questione con le relative pertinenze (giardini, parchi ecc.) anche se, le aree in questione, potrebbero essere ricondotte ai nuclei e insediamenti sparsi di cui all' art. 64, comma 1 – lett. b)-, della L.R. 65/2014.

Una ultima precisazione riguarda i margini urbani che potranno essere interessati da interventi di riqualificazione o di integrazione di funzioni residenziali. Trattasi di situazioni circoscritte e marginali, comunque opportunamente evidenziate e documentate nelle specifiche note redatte per ciascun insediamento di cui allo specifico elaborato.

Con specifica perimetrazione/simbologia risultano altresì evidenziate le aree di cui all'art. 4 , comma 7 , per le quali risulta necessario attivare il procedimento di cui all'art. 25 e 26 della legge regionale di governo del territorio.

Per quanto attiene la delimitazione grafica, a questo livello di elaborazione, si è ritenuto opportuno propendere per un perimetro non perfettamente definito a livello geometrico in ragione del fatto che la attuale rappresentazione su base cartografica di scala territoriale implicherà, necessariamente, ulteriori adattamenti/precisazioni al momento della rappresentazione su cartografia 10K o di maggiore dettaglio

2.3 Le ipotesi di trasformazione da assoggettare a Conferenza di Copianificazione esterne e interne al perimetro del Territorio Urbanizzato

Allo stato attuale degli studi, in relazione agli obiettivi programmatici delineati dalla *Conferenza dei Sindaci della gestione* associata attinenti prioritariamente alle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, ed a valle di una preliminare profilatura del perimetro del Territorio Urbanizzato, secondo quanto dettato dall'articolo 4 della L.R. 65/2014, sembra necessario procedere alla convocazione di cui all'art. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014 per le aree di seguito riportate e individuate nella carta in scala 1/30.000:

Comune di Castelfiorentino

Trasformazione esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 25 L.R. 65/2014)

- individuazione di aree nel territorio rurale in adiacenza ad ambiti produttivi esistenti nel territorio urbanizzato, finalizzate all'ampliamento degli ambiti industriali e all'insediamento di funzioni connesse alle attività medesime.
 - Si propone una conferma delle previsioni di espansione e completamento, già previste da PS e dal RU, per consentire la creazione di poli produttivi dove far confluire tali destinazioni anche in relazione al completamento della nuova SRT 429. :
 - San Donato Nord (1);
 - Praticelli (2);
 - Gello(3);
 - Casenuove (4);
- previsione turistico ricettiva in ampliamento di una attività turistico-ricettiva esistente mediante l'attribuzione di nuova capacità edificatoria finalizzata all'innalzamento della ricettività nel territorio aperto;
 - Le Docce (10);

Trasformazione interne al perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 26 L.R. 65/2014)

- Previsione di insediamento di nuove grandi strutture di vendita in vecchi complessi produttivi dismessi da assoggettare a interventi di recupero e/o rigenerazione urbana presenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbanizzato;
 - Ex Zuccherificio di Granaiolo (nella frazione di Granaiolo) (14);
 - Ex Montecatini (nel Capoluogo in riva destra) (15).

Comune di Certaldo

Trasformazione esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 25 L.R. 65/2014)

individuazione di aree in territorio rurale in adiacenza ad ambiti produttivi esistenti in territorio urbanizzato, finalizzate all'ampliamento degli ambiti industriali e all'insediamento di funzioni connesse alle attività medesime, si propone una conferma delle previsioni di espansione e completamento, perseguendo un obiettivo di più intensa utilizzazione del suolo ricalibrando gli spazi pubblici alle effettive esigenze, anche al fini di perseguire la polifunzionalità dell'ambito in un intreccio di destinazioni d'uso diverse.

Per dette aree l'ampliamento dell'ambito produttivo consentirà la creazione di una nuova testa funzionale nella quale far confluire la penetrazione all'abitato proveniente dalla nuova SRT 429 in corsi di completamento oltre che all'ampliamento di ambiti destinati a deposito di materiali e merci

- Capoluogo Nord via delle Regioni (6);
- Capoluogo Montebello/Canonica via Toscana (7) (8) (9);
- nuove previsioni turistico ricettive incentrate: sia sull'utilizzo dello strumento della perequazione ai fini del riuso e dello spostamento di attività incongrue presenti nel territorio rurale con trasferimento e cambio di destinazione, sia mediante l'attribuzione di nuova capacità edificatoria finalizzata all'innalzamento della ricettività in territorio aperto presenti in località Fonti;
 - Fonti (12);
- creazione di nuove attrezzature per il culto, con annessi servizi ed infrastrutture, da localizzare nelle immediate vicinanze del centro di spiritualità esistente presso il Podere Virginiolo
 - Virginiolo (13);

Comune di Gambassi Terme

Trasformazione esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 25 L.R. 65/2014)

Trattasi di un ampliamento dell'area produttiva di Via Marconi, in prossimità del nuovo svincolo della SR 429 con la SP 4 - Volterrana. L'ampliamento dovrebbe consentire la trasformazione dell'attuale strada di accesso alla zona produttiva con una viabilità a doppio senso di circolazione e nuova immissione nella SP 4 Volterrana.

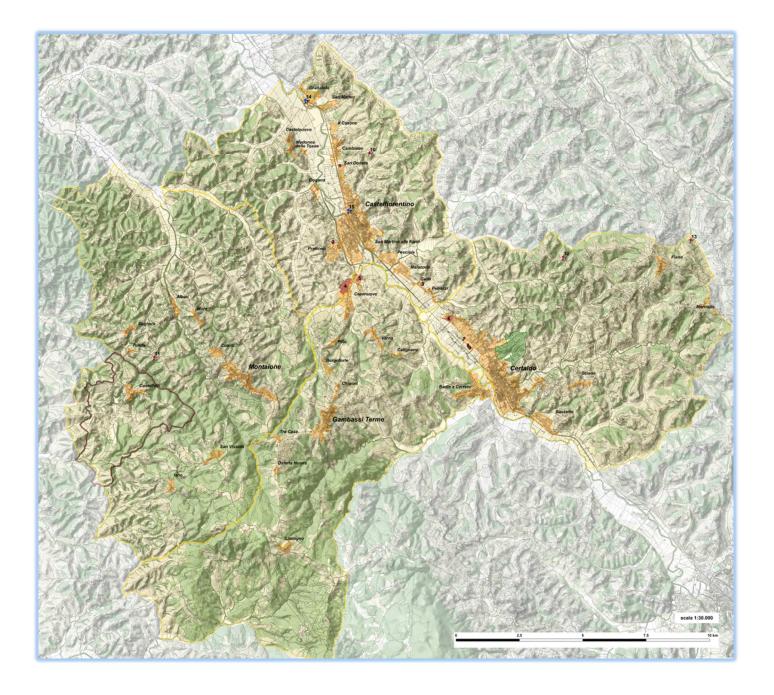
• Loc. Casenuove (5) -

Comune di Montaione

Trasformazione esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 25 L.R. 65/2014)

L'intervento ipotizzato concerne la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva in prossimità del complesso ricettivo esistente al fine di consentire la diversificazione dell'offerta di ospitalità.

Loc. Castellare (11)



Estratto della tavola 02 "Cartografia generale del territorio urbanizzato e degli ambiti di cui agli articoli 25 e 26 della L.R. 65/2014"

3- Il quadro conoscitivo di riferimento e integrazioni necessarie (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. b) lo stato di attuazione della pianificazione e la Conformazione del PSi al Piano Paesaggistico Regionale – Prima descrizione di sintesi del territorio per quanto attiene gli aspetti idro-geo-morfologici, ecologici, insediativi e paesaggistici - Approfondimenti del Quadro Conoscitivo di riferimento

3.1 Il quadro conoscitivo di riferimento e integrazioni necessarie

La formazione di un consistente apparato conoscitivo come premessa indispensabile dell'attività pianificatoria costituisce, indubbiamente, uno degli elementi di maggiore novità della normativa toscana di governo del territorio, almeno a partire dalla data di entrata in vigore della L.R. 5/1995. Questa cifra distintiva risulta ulteriormente rafforzata nell'impostazione complessiva della L.R. 65/2014 in quanto la individuazione del patrimonio territoriale quale "... insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future ...", implica necessariamente la conoscenza, la identificazione e la rappresentazione degli elementi identitari di un determinato contesto territoriale. Ma ciò, non tanto ai soli fini della tutela e conservazione degli elementi e strutture costituenti il patrimonio territoriale stesso quanto, piuttosto, per il fatto che la stessa proposta progettuale, esplicitazione dello scenario strategico del piano, deve caratterizzarsi come fonte di ulteriore accrescimento e non di dissipazione, del patrimonio e delle identità territoriali.

Nel caso specifico del contesto territoriale considerato, questo processo di accumulazione delle conoscenza (almeno per quel che concerne tematiche storiche, economiche, sociali, culturali ecc.), data indubbiamente da epoche ben precedenti alla stagione pianificatoria avviata con la ex LR 5/1995. Non si può infatti non ricordare, a questo proposito, il ruolo fondamentale che alcune associazioni culturali, enti, fondazioni ecc., hanno rivestito nella formazione di un rilevantissimo deposito culturale focalizzato specificatamente sulla valdelsa e sulla capacità di alimentare, nel tempo e ancora fino ai nostri giorni, una serie cospicua di studi, approfondimenti, analisi ecc., relativamente ad un intervallo temporale compreso fra l'epoca etrusco-romana e la contemporaneità (Società Storica della Valdelsa¹, Ente Nazionale Giovanni Boccaccio² Associazione culturale case della memoria ³ ecc.).

Queste istituzioni hanno costituito, di fatto, come una sorta di motore e elemento di stimolo per lo sviluppo, nel tempo, di una conoscenza approfondita nei più svariati campi e contesti disciplinari. Tali conoscenze trovano oggi, almeno in parte, concreta esplicitazione nelle sezioni di storia locale delle biblioteche⁴ dei quattro comuni che, al momento attuale, annoverano circa 3.000 testi, studi, pubblicazioni e raccolte documentarie (n. 2.924 al 31 dicembre 2018) che riguardano specificatamente il territorio di riferimento.

ALFIERO FALORNI

DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DELLA VALDELSA FIORENTINA (AMPIA) DALLA METÀ DEL SECOLO SCORSO A OGGI

1. Premessa: l'ambito territoriale e temporale di studio

Con indicatori statistici elaborati da dati resi pubblicamente disponibili, si analizzano qui le dinamiche demografiche, accennandone talvolta le intuibili connessioni con aspetti economici e socio-culturali, di un'area della Toscana che, per la maggior parte, ha costituito per quasi vent'anni il Sistema Economico Locale (SEL) denominato, nell'articolazione territoriale di contemporaneo riferimento per la programmazione regionale, ¹ «Circondario di Empoli – Quadrante valdelsano». L'ISTAT l'ha più recentemente confermato come Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Castelfiorentino: ² oltre al comune corrispondente, include quelli di Certaldo, Gambassi Terme e Montaione.

Miscellanea Storica della Valdelsa, Anno CXXII, 2016.2 – Estratto

Presumibilmente, proprio la disponibilità di queste conoscenza, unitamente alla disponibilità di pubblicazioni specifiche inerenti le vicende delle diverse realtà comunali, hanno consentito ai quattro comuni, fra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta del secolo scorso, di pervenire ad una ricognizione generalizzata del proprio patrimonio edilizio e alla definizione e messa a punto, ai sensi della ex L.R. 59/1980, degli elenchi degli immobili di valore storico, architettonico, ambientale e tipologico da assoggettare a specifica tutela. Questi elenchi, che in una certa misura, nel tempo, si sono caratterizzati come una vera e propria "invariante" nel contesto della successiva pianificazione comunale e così fino agli strumenti attualmente vigenti, hanno consentito di salvaguardare quelle strutture, manufatti e contesti che, nella lunga durata storica, hanno connotato il sistema insediativo e, più in generale, l'identità stessa di questi territori. La specificità di questa documentazione deriva non tanto dalla individuazione delle eccellenze, dei contesti monumentali (il castello di Oliveto, il centro antico di Certaldo, il complesso di San Vivaldo ecc.) quanto, piuttosto, dalla capacità di evidenziare le specificità (non solo edilizie e architettoniche) dei complessi edilizi di origine mezzadrile, in dipendenza della loro localizzazione nel contesto di riferimento, del sistema di relazioni instaurato con la fattoria, con la chiesa, con il centro sede del mercato, in una parola, il ruolo che hanno rivestito nel lungo processo di territorializzazione di questa porzione della Valdelsa. Come riconosciuto anche dal Piano di Indirizzo Territoriale, presumibilmente, questi primi strumenti di riconoscimento e tutela, hanno consentito di preservare fino al momento attuale, la riconoscibilità dei nuclei costituenti l'ossatura portante del sistema insediativo del territorio rurale, di chiara origine mezzadrile.⁵

Ovviamente questa documentazione necessita al momento attuale di una puntuale verifica al fine di accertare eventuali lacune, errori o anche solo semplice adattamento in relazione alle trasformazioni nel frattempo intervenute, magari sulla base di condoni e/o sanatorie. In questo senso, fra gli approfondimenti che si prevede di sviluppare a livello della successiva pianificazione operativa, deve necessariamente essere inserita la verifica e l'eventuale aggiornamento degli elenchi degli immobili di valore storico, architettonico, ambientale e testimoniale.

Società Storica della Valdelsa, dal 1892 la più antica delle Società storiche toscane: http://www.storicavaldelsa.it/

Ente Nazionale Giovanni Boccaccio: http://www.casaboccaccio.it/

³ Associazione culturale case della memoria: https://www.casedellamemoria.it/it/

Biblioteca Comunale di Gambassi Terme: https://reanet.comune.empoli.fi.it/library/Gambassi/
Biblioteca Comunale Bruno Ciari di Certaldo: https://reanet.comune.empoli.fi.it/library/Certaldo/
Biblioteca comunale "a biscondola" di Montaione: https://reanet.comune.empoli.fi.it/library/Montaione/

PIT/PPR – Scheda di Ambito paesistico n. 9 – Val d'Elsa, pag. 48, a proposito delle caratteristiche del patrimonio territoriale e paesaggistico dei comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi teme e Montaione: "Il paesaggio delle colline plioceniche si caratterizza e contraddistingue per la leggibilità dell'originaria impronta mezzadrile riconoscibile nella densità e strutturazione del sistema insediativo rurale gerarchizzato (borghi, pievi, ville-fattoria, case coloniche), nella trama appoderata dei coltivi(infrastrutturata da una fitta rete di viabilità poderale e interpoderale, corredata da elementi puntuali di vegetazione non colturale), nella presenza di oliveti in coltura tradizionale".

Sempre sul tema del sistema villa-fattoria-complessi mezzadrili, ma più propriamente sugli aspetti agronomici e colturali che, di fatto, a partire dalla fine del settecento e fino alla seconda guerra mondiale, hanno conformato in modo indelebile gli assetti delle campagne di gran parte della cosiddetta "Toscana centrale" (bonifica e rimessa a coltura di terreni instabili tramite la cosiddetta "colmata di monte", diffusione della coltura "promiscua", conduzione "moderna" delle aziende agrarie ecc.), non è possibile non tenere in conto delle sperimentazioni e concrete applicazioni sviluppate da Cosimo Ridolfi e dal suo fattore, Agostino Testaferrata, nella fattoria-scuola di Meleto, così come le innovazioni introdotte dal parroco Landeschi e da Francesco Chiarenti in tema di lavorazioni "per traverso" in luogo del tradizionale "rittochino", "ciglionamenti" ecc.

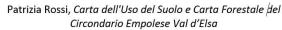
Queste innovazioni/sperimentazioni, così come gli effetti che hanno prodotto, sono ancora oggi rilevabili direttamente in molte zone del contesto territoriale considerato e quindi, unitamente agli studi teorici e alle pubblicazioni disponibili nella biblioteca della Fattoria di Meleto o nella biblioteca Vallesiana, possono costituire fonte di approfondimenti pressoché inesauribili sui meccanismi e sulle ragioni per cui, come osservato da Zeffiro Ciuffoletti, sia per lavoro intenso e plurisecolare dei mezzadri, ma anche per un sorprendente senso dell'armonia

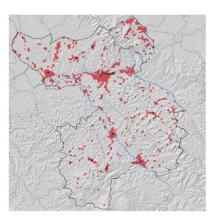
«...si è potuto parlare, come ha fatto Fernand Braudel, della "più commovente campagna che esista" in riferimento a quel paesaggio mirabolante descritto da Henri Desplanques: "La campagna toscana è stata costruita come un'opera d'arte [...] è questa la sua caratteristica, il tratto principale calato nei secoli nel disegno dei campi, nell'architettura delle case toscane. Questa gente si è costruita i suoi paesaggi rurali come se non avesse altra preoccupazione della bellezza [...]". - (CIUFFOLETTI, 2004, p. 100).

Un altro rilevante archivio di conoscenze è costituito indubbiamente anche dai quadri conoscitivi dei Piani Strutturali e Regolamenti Urbanistici e relative varianti, sviluppati nel corso di questi ultimi decenni. Questi strumenti infatti, anche se redatti ai sensi delle ex leggi regionali n. 5/1995 e n. 1/2005, comprendono apparati conoscitivi significativi che, necessariamente, devono essere tenuti presenti, previa eventuale integrazione, non solo ai fini del perseguimento del principio di economicità ma, anche e soprattutto, perché la prima stagione di formazione dei PS ha di fatto prodotto quote significative di conoscenza che sarebbe assolutamente illogico non considerare⁶.

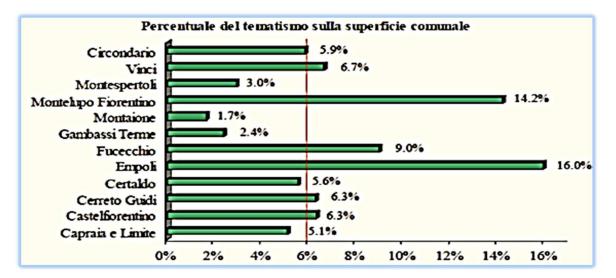
Oltre a quanto evidenziato in precedenza, relativamente al territorio considerato non è possibile non tenere in considerazione la rilevante mole di materiale conoscitivo, studi, elaborazioni, tesi di laurea e di dottorato ecc., prodotto dalla Scuola di Architettura della Università degli studi di Firenze nell'ambito del Corso di Studio Pianificazione della città e del Territorio attivato a Empoli fin dall'anno 2001. Moltissime attività del corso di studi hanno infatti interessato specificatamente il territorio degli undici comuni dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa e, specificatamente, anche in ragione delle accertate peculiarità storico-insediative a paesaggistiche, proprio il territorio dei quattro comuni della Valdelsa.







Territori modellati artificialmente



Una quota rilevante dei materiali in questione è disponibile sia in specifiche pubblicazioni sviluppate per conto del Circondario Empolese (es. Un fiume un territorio, Indirizzi per il parco fluviale del Valdarno empolese, Firenze University Press 2009, Atlante del Circondario Empolese Valdelsa ecc), che presso i laboratori del corso di laurea (DIDA labs – Piani e Progetti per la Città e il Territorio). Le tesi di laurea sono in larga misura consultabili direttamente nella biblioteca di Scienze Tecnologiche di Via Micheli – Firenze. Come si può facilmente intuire trattasi di materiale di proprietà pubblica e liberamente fruibile, ancorché eterogeneo, di rilevante importanza relativamente alla messa in evidenza delle specificità dei contesti territoriali interessati, in parte utilizzato anche nell'ambito della convenzione fra Regione Toscana e Università per la predisposizione del Piano di Indirizzo Territoriale.

Relativamente al Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesaggistico della Regione Toscana (http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico), oltre al complesso della documentazione conoscitiva relativa alle quattro invarianti, relativamente al territorio dei quattro comuni risultano di particolare interesse il contenuto della scheda relativa all'Ambito paesaggistico n. 9 - Val d'Elsa, l'allegato 3 - Progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale e le schede relative agli immobili e aree di notevole interesse pubblico.

Piano Strutturale Comune Gambassi Terme – 1° variante: https://www.comune.gambassi-terme.fi.it/index.php/varianti-piano-strutturale-e-regolamento-urbanistico.html

Piano Strutturale del Comune di Montaione: http://www.comune.montaione.fi.it/index.php/piano-strutturale.html
Piano Strutturale Comune di Montaione – 1° variante: http://www.comune.montaione.fi.it/index.php/piano-strutturale.html

Piano Strutturale del Comune di Castelfiorentino: consultabile solo in formato cartaceo
Piano Strutturale del Comune di Certaldo:
http://www.comune.certaldo.fi.it/index.php?option=com_content&view=article&id=562&Itemid=199&lang=en
Piano Strutturale del Comune di Gambassi Terme: https://www.comune.gambassi-terme.fi.it/index.php/piano-strutturale.html

Sempre per quel che concerne gli strumenti di pianificazione sovraordinati, di particolare interesse risulta la documentazione costituente il quadro conoscitivo del PTCP della Provincia di Firenze (http://www.provincia.fi.it/territorio/ptcp/) e, nello specifico, i seguenti elaborati e documenti:

- Schede relative alle aree di protezione paesistica e ambientale (Comuni interessati)
- Schede relative alle Aree fragili (Val d' Elsa)
- Atlante delle invarianti strutturali (Val d'Elsa)
- Monografia Sistemi Territoriali del Circondario Empolese (sezione relativa alla Val d'Elsa)
- Documento QC 17 Il sistema socio economico fiorentino (sezione Val d'Elsa)
- Documento QC 21 Analisi degli ambiti produttivi
- Documento QC 22 Individuazione delle aree di collegamento ecologico della Provincia di Firenze
- Documento QC 23 Indagine sul settore agrituristico della Provincia di Firenze
- Documento QC 25 Tra flussi e luoghi, accompagnare la modernizzazione del territorio
- Documento QC 26 Quadro strategico della mobilità ciclistica

Infine, oltre ai siti web istituzionali dei quattro comuni interessati⁷, è necessario tenere conto della disponibilità di una serie rilevantissima di studi specifici, spesso sviluppati a supporto di importanti azioni progettuali attivati dai comuni interessati, così come di iniziative culturali i cui materiali risultano liberamente consultabili sul web.

- La pubblicazione "Certaldo Alto Studi e documenti per la salvaguardia dei bini culturali e per il piano di restauro conservativo del centro antico" - Marco Dezzi Bardeschi - Giuseppe Cruciani Fabozzi - Gennaio 1975 -Arti Grafiche Federighi – Certaldo
- La pubblicazione "Storia di Certaldo dalle origini al 1799 "- Alegri F. Galgani R. Lalli editore
- La pubblicazione "Storia di Certaldo dall'unità alla resistenza" Alegri F. Galgani R. Lalli editore
- La pubblicazione "Certaldo Immagini nella memoria la foto d'epoca come strumento di analisi fra realtà e falso storico" – Massimo Tosi – Lalli editore
- Progetto interregionale Via Francigena: http://www.regione.toscana.it/via-francigena
- Parco geo-minerario e termale dei Comuni di Gambassi Terme e Montaione Parco Benestare:
 http://www.parcobenestare.it/parco.php
- Comune di Gambassi Terme Progetto Integrato per lo sviluppo sostenibile del turismo rurale: http://www.halleyweb.com/c048020/zf/index.php/atti-amministrativi/delibere/dettaglio/atto/GTVRRMEU5TT0-H
- Comune di Montaione ANPIL della Valle del Carfalo: http://www.comune.montaione.fi.it/index.php/anpil-alta-valle-del-torrente-carfalo.html
- Montaione, la cultura, la gente, le notizie: https://www.montaione.net/documenti/
 https://www.montaione.net/salvestrini/
- Castelfiorentino Gruppo Geco, camminare e conoscere:
 https://www.google.it/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjwzen
 prfzgAhUF3aQKHb01Dq4QFjAAegQIERAC&url=https%3A%2F%2Fwww.gruppogeco.info%2Fgruppo-geco-trekking%2F&usg=AOvVaw3NwHtUiN8dftt6itz5b5p0
- Toscana nel cuore-Unione dei comuni dell'Empolese Valdelsa: http://www.toscananelcuore.it/
- Castelfiorentino, la storia, la leggenda:
- http://www.comune.castelfiorentino.fi.it/castelfiorentino/benvenuti.jsp?ldDoc=40
- Castelfiorentino Wikipedia: https://it.wikipedia.org/wiki/Castelfiorentino
- Percorsi in Castelfiorentino: https://it.wikiloc.com/percorsi/outdoor/italia/toscana/castelfiorentino
- Percorsi in mountain Bike Castelfiorentino: https://it.wikiloc.com/percorsi/mountain-
- bike/italia/toscana/castelfiorentino
- Sentieri trekking: http://www.webalice.it/adrianoassedi/Sentieri%20trekking.html
- "Alta valle del torrente Carfalo" e luoghi di interesse ambientale di Montaione: https://www.montaionenatura.it/

7 Comune di Castelfiorentino: http://www.comune.castelfiorentino.fi.it/

Comune di Certaldo: http://www.comune.certaldo.fi.it/

Ai fini di una prima individuazione e caratterizzazione dell'area si produce comunque, in allegato un fascicolo riportante alcuni estratti cartografici significativi relativamente ai tematismi morfologici, geologici, insediativi, infrastrutturali ecc., nonché due estratti cartografici storici da cui è possibile rilevare le principali caratteristiche del sistema insediativo nel corso dell'ottocento.



Pubblicazioni e illustrazioni dell'Arch. Tosi Massimo <u>www.millenaria.net</u>

Comune di Gambassi Terme: https://www.comune.gambassi-terme.fi.it/ Comune di Montaione: https://www.comune.montaione.fi.it/

3.2 Prima descrizione di sintesi del territorio per quanto attiene gli aspetti idro-geo-morfologici, ecologici, insediativi e paesaggistici

Il territorio dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione risulta collocato nella parte centrale della Toscana, in posizione pressoché baricentrica rispetto al triangolo formato dalle città di Firenze, Pisa e Siena. A fronte di tale centralità, il territorio in questione costituisce l'appendice meridionale della Città Metropolitana di Firenze, a confine con le province di Pisa e Siena. I comuni in questione fanno parte dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa e, sulla base delle aggregazioni ISTAT di cui alla L.R. n. 219, del 26 luglio 1999, costituiscono il Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Castelfiorentino.

Sotto un profilo prettamente morfologico i caratteri strutturali dell'ambito territoriale interessato dal processo pianificatorio risultano di assoluta semplicità: un sistema vallivo che si snoda lungo il corso del tratto terminale del fiume Elsa, prima della interconnessione con la valle dell'Arno e due sistemi collinari con andamento sostanzialmente parallelo al corso del fiume.

Anche da una prima osservazione della acclività dei versanti si può però rilevare che la struttura presente in sinistra idrografica si caratterizza, nella parte sommitale e, sostanzialmente, a partire dalla quota di Gambassi e Montaione, da un significativo incremento delle pendenze. Questo fatto deve essere messo in relazione alla brusca variazione delle caratteristiche geologiche: il substrato prevalentemente sabbioso e argilloso del primo livello collinare lascia il posto al substrato litoide della Dorsale Media Toscana caratterizzato da formazioni tipo flysh di Montaione, serpentine, calcari, verrucano, ecc. E' questa la zona in cui prevalgono nettamente le aree boscate (i "boschi di Gambassi e Montaione" a cui fa diretto riferimento anche il PIT/PPR), caratterizzati da caducifoglie nelle aree sommitali e nel versante valdelsano e da formazioni tipiche della macchia mediterranea nel versante volterrano.

Ma anche la vasta area della collina pliocenica presenta specificità direttamente riconducibili alle caratteristiche geologiche e litologiche del substrato. Alcune aree (Santo Stefano, la zona fra Castelfiorentino e Certaldo, la zona limitrofa al tratto terminale del Rio Pietroso), caratterizzate da substrato pressoché totalmente argilloso (le colline di "mattajone" citate dal Targioni Tozzetti nelle sue Relazioni d'alcuni viaggi fatti in diverse parti della Toscana), si caratterizzano per altitudine dei crinali relativamente omogenea, sommità arrotondate (le famose cupolette osservabili lungo la Francigena in località Codimignoli e in prossimità di Certaldo) e, in alcuni casi, fenomeni calanchivi anche piuttosto estesi (S. Stefano, Mugnano, Casale ecc.).

Una area avente caratteristiche simili si ritrova anche sul versante volterrano, a diretto contatto con l'ampia zona argillosa che circonda Volterra. Questa area però, differenza del versante valdelsano, si caratterizza per spazi aperti e più ampie visualità, specificatamente riconosciute anche nel provvedimento di imposizione del vincolo paesaggistico del 1998.

Sono queste le aree che, in passato prevalentemente utilizzate per il pascolo, risultano attualmente interessate da seminativi a maglia larga, con modesti residui di vegetazione naturale nelle zone caratterizzate da maggiore acclività o calanchive. In queste aree, anche il sistema insediativo, costituito pressoché esclusivamente da case coloniche isolate posizionate sulla sommità dei poggi e dei crinali, è stato fortemente condizionato dalla scarsa produttività dei

suoli: gli insediamenti sono rarefatti e collegati alla viabilità principale da strade poderali situate prevalentemente sui crinali.







"Cupolette argillose" presenti in prossimità di Certaldo e nel comune di Castelfiorentino

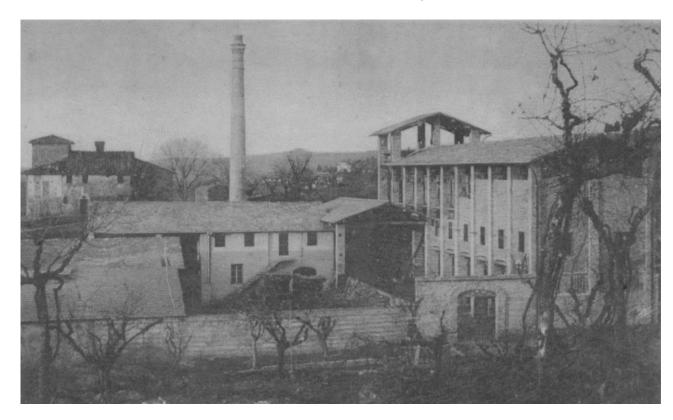
La vasta area collinare dislocata lateralmente al corso dell'Elsa, caratterizzata invece da substrato sabbioso, o sabbioso con intercalati conglomerati o argille, costituisce per converso il cuore delle colture arboree tradizionali: il vigneto e l'oliveto. In questa area i seminativi sono attualmente assai contenuti e le aree a vegetazione naturale residuano lungo il corso dei corpi idrici o nei versanti caratterizzati da maggiore acclività. In questa zona, in cui gli oliveti prevalgono comunque nelle aree caratterizzate da maggiore elevazione (Marcialla, Montaione ecc.), anche il sistema insediativo, prevalentemente riconducibile al sistema villa-fattoria e quindi di chiara origine mezzadrile, è in genere molto articolato, con complessi edilizi che segnano con continuità la fitta rete della viabilità poderale e vicinale e che, nel corso dell'ultimo mezzo secolo, in alcuni casi, hanno subito anche importanti incrementi (nuove cantine, rimesse mezzi e attrezzature agricole ecc.).

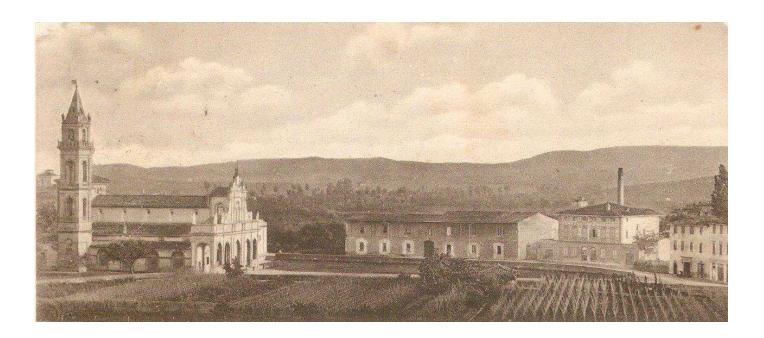
In corrispondenza del punto di contatto tra l'area a matrice sabbiosa e il limite inferiore della dorsale strutturale risultano collocati i due centri collinari di maggiore dimensione: Gambassi e Montaione. Una ubicazione originariamente fortemente

influenzata dai tracciati viari di matrice storica (Francigena, Pisana ecc.) ma che, di fatto, ha consentito agli insediamenti in questione di trarre profitto e risorse, per lungo tempo, sia dalle aree boscate che dai coltivi delle zone sottostanti.

L'altro grande elemento strutturale dell'area, la piana alluvionale dell'Elsa, è invece caratterizzato, fin dal periodo medievale, dalla presenza e sviluppo dei due principali centri di fondovalle, Castelfiorentino e Certaldo, ambedue situati in corrispondenza della immissione in Elsa di un importante affluente di destra idrografica (torrente Pesciola per Castelfiorentino e torrente Agliena per Certaldo). Con il progressivo incremento dell'importanza e del ruolo del tracciato di valle della Francigena (sostanzialmente quello che correva lungo il corso del fiume e che nel tempo è andato consolidandosi nel tracciato della strada Regia Traversa Romana, attualmente SR 429), i due comuni di fondovalle hanno conosciuto una rilevante fase espansiva, sia per quel che riguarda gli aspetti prettamente economici e insediativi ma anche relativamente alle funzioni amministrative, che si è protratta per tutta l'epoca mediceolorenese. A partire dai primi anni dell'ottocento la piana inizia ad essere interessata da profonde trasformazioni che, anche a seguito della costruzione della della linea ferroviaria Empoli-Siena (1849), costituirono il primo segnale del successivo passaggio da una economia prettamente agricola ad una realtà produttiva di tipo industriale. Già nella seconda metà dell'ottocento infatti, risultano presenti una pluralità di manifatture e opifici (gualchiere, conce, tabaccaie, vetrerie, carbonifere, pastifici, tintorie e uno zuccherificio e una fabbrica di concimi chimici).

Gli opifici produttivi che si insediarono, sul finire del 1800, lungo l'asse ferroviario nel Comune di Castelfiorentino, come la fabbrica di concimi chimici, lo stabilimento della vetreria, e lo zuccherificio di Granaiolo.



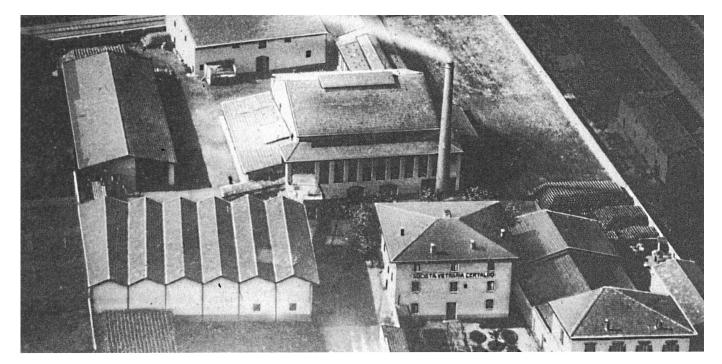




Gli opifici produttivi che si insediarono, sul finire del 1800, lungo l'asse ferroviario e al piede del borgo medievale nel Comune di Certaldo, come lo stabilimento della carbonifera, la vetreria, il pastificio.



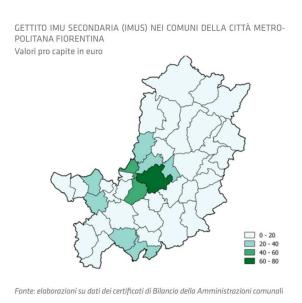








E' però soprattutto a partire dal secondo dopoguerra che nell'area pianeggiante limitrofa al corso dell'Elsa, da Poggibonsi fino alle porte di Empoli, prende corpo uno sviluppo produttivo e insediativo che trova pochi riferimenti nell'intero contesto regionale. La generazione degli ex contadini e mezzadri che aveva abbandonato l'attività agricola poderile per riversarsi nelle nuove attività produttive determina, in pochissimi anni, la strutturazione di una importante realtà produttiva con eccellenze nei settori del legno, calzature, abbigliamento ecc, ma anche un rilevante sviluppo edilizio e urbanistico dei due principali centri urbani. Castelfiorentino, che al censimento del 1951 aveva una popolazione di circa 14.000 abitanti, raggiunge quota 17.500 nel 2011; Certaldo, nello stesso periodo passa da 12.000 a 16.000 abitanti. A tale sviluppo corrisponde la progressiva perdita di popolazione dei due centri collinari: Gambassi, che aveva 5105 abitanti nel 1951 presenta una popolazione di appena 3705 unità nel 1971; analogamente, anche Montaione, dai 5890 abitanti del 1951 passa in poco meno di venti anni a 3400 residenti.



Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze – Estratto dal documento" Scenario attuale e tendenziale"

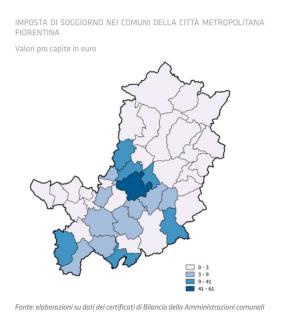
Ma il fondovalle non si caratterizza solo per la consistenza e vitalità del settore produttivo (Certaldo), ma anche per la progressiva strutturazione di servizi di scala territoriale (soprattutto Castelfiorentino): servizi sanitari, servizi scolastici, servizi sportivi, servizi alla persona, depurazione ecc.



PTCP Provincia Firenze – Carta dei servizi di interesse sovracomunale - estratto

A partire dagli anni ottanta del secolo scorso e in concomitanza con i primi segnali di rallentamento dello sviluppo produttivo industriale e artigianale, nelle aree collinari inizia a svilupparsi la cosiddetta "ricettività rurale", nelle diverse forme

dell'agriturismo, delle CAV ecc., e che ha fatto di Montaione il comune della ex Provincia di Firenze con il maggior numero di presenze turistiche dopo Firenze (circa 340.000 giornate di presenza nel 2009). Questa nuova attività, a partire dai primi anni duemila, si è estesa anche al territorio degli altri comuni, determinando così la collocazione di questa porzione della valdelsa in una posizione di tutto rispetto nel contesto delle aree della Toscana Centrale caratterizzate da maggiore attrattività turistica.



Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze – Estratto dal documento "Scenario attuale e tendenziale"

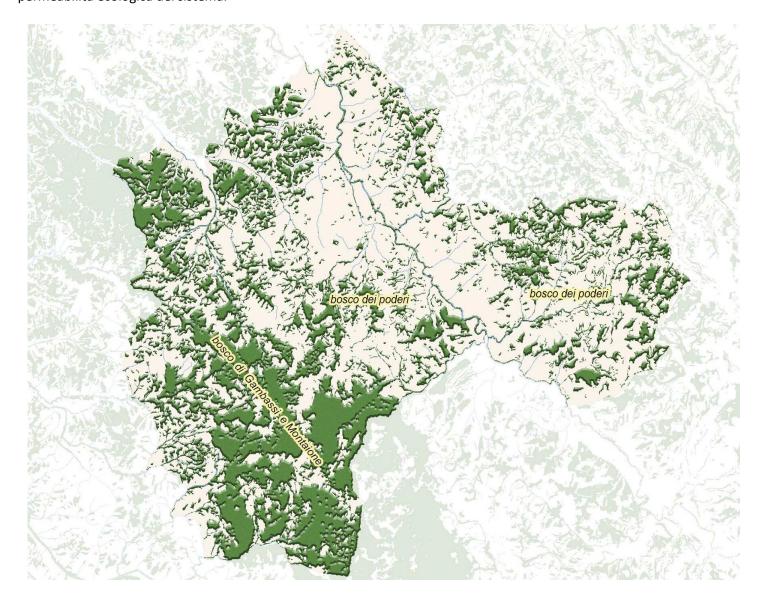
Questo fenomeno determina, ancora nel giro di pochi anni, la attivazione di un processo sostanzialmente inverso rispetto a quello verificatosi nel corso degli anni sessanta e settanta: la riscoperta della residenza in campagna. Unitamente allo sviluppo della accoglienza nelle aree rurali, questa nuova tendenza determina, in un tempo relativamente contenuto, la riqualificazione di un numero rilevantissimo di ex fabbricati colonici abbandonati e la riattivazione di importanti realtà agricole produttive. Alle tradizionali aziende agricole si affiancano infatti la dinamicità di decine e decine di piccole aziende diretto coltivatrici, gestite da una generazione di giovani imprenditori (spesso figli di coloro che erano stati costretti ad abbandonare la terra per le nuove attività artigianali ma che avevano mantenuto in proprietà l'originario podere di famiglia), in grado di operare con profitto sia nelle tradizionali produzioni agricole (vino, olio, grani ecc.), che nel campo della ricettività rurale (prevalentemente gestita direttamente dalla componente femminile della famiglia). Non risulterebbe oggi possibile dare conto della rilevante consistenza del patrimonio edilizio recuperato, praticamente in modo abbastanza omogeneo in tutti e quattro i comuni, se non si tengono in considerazione i processi appena illustrati e che, almeno fino al momento attuale, non sembrano essere interessati da significativi tendenze regressive. Sicuramente, soprattutto nelle aree in cui risultano carenti le reti di servizi pubblici (es. acquedotto), residuano situazioni di degrado e inutilizzazione di alcuni complessi edilizi ex poderili (zona della Striscia nel Comune di Gambassi Terme, zona di S. Stefano e Collegalli nel Comune di Montaione, zona del Piangrande nei comuni di Castelfiorentino e Certaldo) ma, si può sicuramente ritenere tali situazioni assolutamente marginali rispetto alla totalità del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale.

Infine, un breve cenno alle peculiarità dell'area per quanto attiene gli aspetti ecologici ed ecosistemici. Nel complesso, la superficie delle aree boscate e a naturalità diffusa risulta pari a circa 12.750 ettari, corrispondente al 38, 6% della

superficie totale del territorio dei quattro comuni. Questa rilevante superficie boscata può essere schematicamente articolata in tre grandi componenti:

- a) l'area boscata compatta della dorsale (il" bosco di Gambassi e Montaione" del PIT), che fa da spartiacque fra le valli dell'Elsa e dell'Era:
- b) il cosiddetto "bosco dei poderi" ovvero le superfici boscate residuali delle aree caratterizzate da substrato sabbioso e che, tradizionalmente, costituiscono una dotazione minima di ogni unità poderile;
- c) la vegetazione ripariale limitrofa ai corpi idrici.

Nel complesso queste ultime due aree costituiscono una rete articolata in grado di assicurare una elevata continuità ecologica fra la "core areas" della dorsale e il corridoio ecologico del fiume Elsa. E' però altresì evidente che tale corridoio, in dipendenza del rilevante sviluppo insediativo e infrastrutturale verificatosi nel corso della seconda metà del secolo scorso, nonché delle opere infrastrutturali attualmente in corso di realizzazione o in fase avanzata di progettazione (realizzazione nuova SR 429, completamento del raddoppio ferrovia Empoli-Siena, realizzazione casse di espansione ecc.), necessita attualmente di puntuale attenzione al fine di evitare la formazione di ulteriori barriere e/o deperimento della complessiva permeabilità ecologica del sistema.

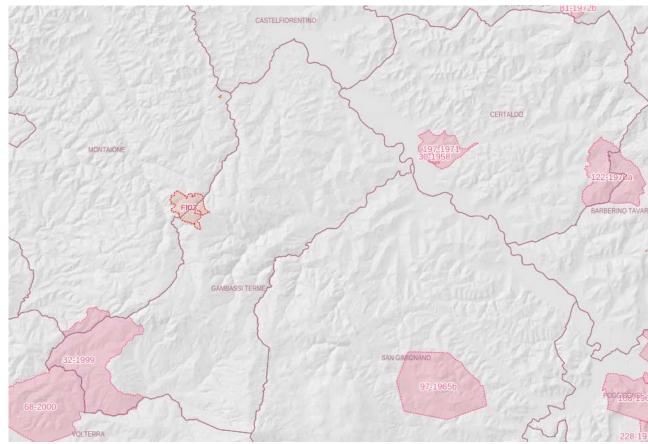


Le aree boscate e a naturalità diffusa - elaborazione da uso del suolo Lamma 2013

3.3 - Approfondimenti del Quadro Conoscitivo di riferimento

Fermo restando quanto evidenziato nel paragrafo precedente, le attività svolte ai fini della messa a punto del presente documento, anche in riferimento ai contenuti del Documento Preliminare approvato dalle amministrazioni interessate, hanno messo in evidenza la necessità di sviluppare, nell'ambito del procedimento di formazione del piano, ulteriori e specifici approfondimenti in relazione a diversi aspetti e situazioni che, fin da ora, sono da ritenersi essenziali in relazione alla qualità finale del nuovo strumento della pianificazione territoriale di scala sovracomunale.

In primo luogo, anche con diretto riferimento alle disposizione del PIT/Piano Paesaggistico Regionale, seppure in relazione alla scala e livello della pianificazione in itinere, devono essere messi in conto gli approfondimenti, le analisi e le elaborazioni necessarie per fornire adeguata risposta alle direttive inerenti le tre aree interessate da vincoli paesaggistici ai sensi dell'articolo 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Fregione Rio Torto nei Comuni di Gambassi Terme e Montaione: 904835; Certaldo: 197-1971; 30-1958; San Donnino 122-1970a), alle aree archeologiche di Poggio all'Aglione (Gambassi T e Montaione: F103) e Bellafonte (Montaione) e alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 42/2004 (aree coperte da boschi, fasce laterali ai



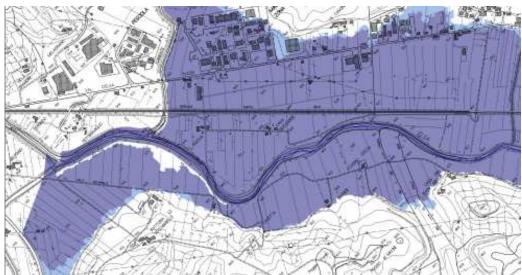
fiume e laghi ecc.).

PIT/PPR – Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 135 D.Lgs 42/2004) e zone di interesse archeologico.

Sempre con riferimento al PIT risulterà necessario sviluppare specifici approfondimenti in relazione alle diverse invarianti con particolare riferimento a quanto esplicitato nel paragrafo 6.1- Obiettivi di qualità e direttive della scheda relativa all'Ambito di Paesaggio n. 9 – Val d'Elsa.

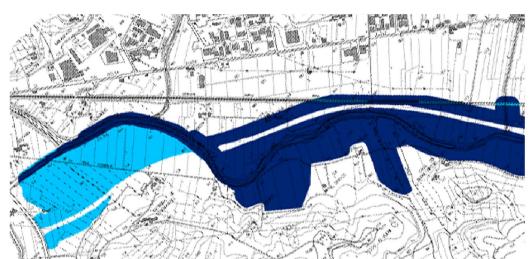
Con riferimento alle disposizioni della L.R. n. 41/2018, risulterà necessario procedere alla integrazione e alla omogeneizzazione degli studi idraulici inerenti i corpi idrici principali (Elsa) e secondari (Torrenti Casciano e Pesciola,

Rio Arnese ecc.). Sul tema è necessario tenere conto che, al momento attuale, il Comune di Certaldo dispone già di studi redatti in occasione della formazione del nuovo POC (sotto il coordinamento dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e del Genio Civile di Firenze) relativamente a tutta l'asta dell'Elsa compresa fra la località Castiglioni in Comune di Poggibonsi e lo scolmatore di Castelfiorentino.



Comune di Certaldo – Piano Operativo adottato - Studio Idraulico – Carta della pericolosità idraulica- zona Vecchiarelle – scolmatore di Castelfiorentino

Tali studi necessitano però di raccordo e omogeneizzazione con le analisi e valutazioni sviluppate dalla Regione Toscana nell'ambito del progetto definitivo della Strada SR 429 – lotto III in quanto questi ultimi, nei vari scenari riferiti a tempi di ritorno TR30 e TR200, tengono conto anche della influenza (in positivo e negativo) della nuova infrastruttura di cui è prevista la realizzazione e della cassa di espansione correlata.



Regione Toscana – Progetto definitivo SR 429 – loto III° - Studio Idraulico – Carta della pericolosità idraulicazona Vecchiarelle – scolmatore di Castelfiorentino

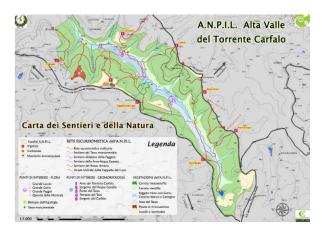
È sufficiente anche una analisi sommaria dei due estratti cartografici sopra riportati, relativi alla carta della pericolosità idraulica della zona scolmatore di Castelfiorentino-Vecchiarelle, per comprendere che sono assolutamente indispensabili operazioni di riallineamento e omogeneizzazione.

Con riferimento agli obiettivi delineati nel documento preliminare approvato sarà altresì necessario sviluppare specifici approfondimenti in merito alla mobilità e sistemi di connettività fra i nodi di interscambio del fondovalle (sia su ferro che su gomma) e le realtà collinari che presentano specifiche istanze di mobilità sia per quel che attiene le funzioni residenziali (lavoro, studio, ecc.) che per le funzioni turistico-ricettive.

In relazione ad uno specifico obiettivo delineato nel presente documento si renderà altresì necessario sviluppare una specifica ricognizione di tutti i percorsi escursionistici attualmente già presenti e attivi sul territorio dei quattro comuni (Via Francigena – itinerario escursionistico ministeriale o di Sigerico, Via Francigena – ciclovia, Via Salajola, Percorsi del Parco Benestare, Montaione: itinerari nel Verde, Sentieri della A.N.P.I.L. Dell'Alta Valle del Carfalo, percorsi del Progetto Dolce campagna antiche mura, ecc.) al fine di mettere a punto una rete complessiva di percorrenze (a piedi, a cavallo, in bicicletta) attraverso cui sia possibile raggiungere la totalità delle peculiarità monumentali, architettoniche, paesaggistiche e geo-termali dell'intero contesto territoriale.



Via Francigena – tratto San Miniato - San Gimignano



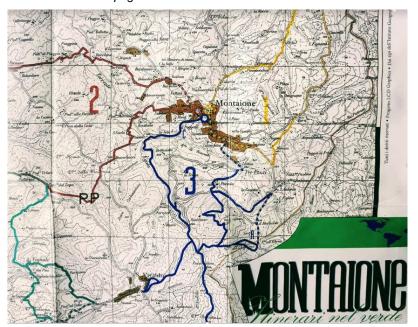
A.N.P.I.L. Alta valle del Carfalo - percorsi escursionistici



Parco Benestare – percorsi escursionistici



Percorsi "Dolce campagna e antiche mura – zona Certaldo - Castelforentino



Montaione – Itinerari nel verde



Parco collinare di Canonica nel comune di Certaldo

Relativamente alla questione dei percorsi escursionistici potrebbe risultare interessante una ricognizione generalizzata dei tracciati della viabilità vicinale di uso pubblico presente nel territorio dei quattro comuni. Trattasi, generalmente, di sedimi viari descritti in catasto alla partita speciale n. 5, strade del foglio di mappa e quindi senza indicazione di particella che, tipicamente, fanno ancora parte del demanio stradale. In alcuni casi questi tracciati sono attualmente difficilmente identificabili sul territorio in dipendenza dell'abbandono conseguente all'esodo dalle campagne verificatosi a partire dal secondo dopoguerra. Ciò nonostante, sotto un profilo prettamente giuridico, in molti casi, è ancora ipotizzabile l'uso pubblico. Conseguentemente, la complessiva ricognizione dei tracciati in questione e la loro messa a sistema ai fini della integrazione dei percorsi escursionistici già attivati dai comuni, può concretamente contribuire alla definizione di un sistema di percorrenze (non di tipo veicolare o meccanizzato) in grado di assicurare la costruzione di una "rete" complessiva di fruizione del territorio e delle sue emergenze e peculiarità.

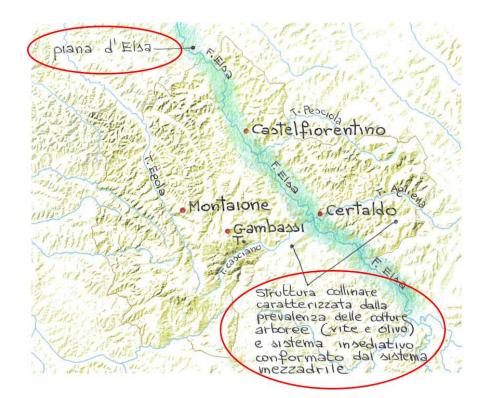
Infine, sia in relazione alla definizione dello scenario strategico che alla individuazione di azioni finalizzate alla riqualificazione e rigenerazione delle aree e complessi produttivi interessati da situazioni di sottoutilizzo, abbandono e degrado, sarà opportuno procedere ad una puntuale ricognizione dei contenitori e complessi ex produttivi dismessi o in evidente stato di abbandono. Ciò al fine di poter disporre di informazioni puntuali e aggiornate sia riguardo alla localizzazione degli immobili ma anche in merito alle caratteristiche dimensionali, strutturali e di possibile connettività con la rete infrastrutturale principale.

Ai fini di una prima individuazione e caratterizzazione dell'area si produce comunque, in allegato un fascicolo riportante alcuni estratti cartografici significativi relativamente ai principali tematismi nonché due estratti cartografici storici da cui è possibile rilevare le principali caratteristiche del sistema insediativo nel corso dell'ottocento (Elaborato O4 Tematismi di base del quadro conoscitivo).

3.4 - Ricognizione del Patrimonio territoriale

Per quanto concerne la prima ricognizione del patrimonio territoriale, secondo quanto prescritto dall'art. 17, comma 3 lettera b) della Legge regionale di governo del territorio, si è ritenuto opportuno, in via preliminare, procedere alla verifica e adattamento al contesto territoriale oggetto del presente procedimento, di quanto esplicitato al paragrafo 4.1- *Patrimonio paesaggistico e territoriale* della scheda di Ambito paesaggistico n. 9 – Val d'Elsa, del PIT/PPR. Tale verifica ha consentito di poter ritenere in linea generale assolutamente pertinente e confermabile quanto in esso contenuto e di cui, di seguito, si riportano alcuni estratti significativi.

Relativamente al territorio dei quattro comuni interessati, il Piano di Indirizzo regionale mette in evidenza, sostanzialmente, la presenza di due grandi strutture paesistiche: "il sistema delle colline plioceniche a prevalenti colture arboree/legnose (vite, olivo) di cui il fiume Elsa costituisce l'asse di simmetria e il fondovalle del fiume, unica area pianeggiante di consistenti dimensioni che, a differenza della prima, è stata interessata da processi di maggiore urbanizzazione determinatisi soprattutto a partire dal secondo dopoguerra.



Le due principali strutture paesistiche

Il paesaggio delle colline plioceniche si caratterizza e si contraddistingue, ancora al momento attuale, dall'originaria impronta mezzadrile riconoscibile nella densità e strutturazione del sistema insediativo rurale gerarchizzato (borghi, pievi, ville fattoria, case coloniche), nella trama appoderata dei coltivi (infrastrutturata da una fitta rete di viabilità poderale e interpoderale corredata da elementi puntuali di vegetazione non colturale), nella presenza di oliveti in coltura tradizionale.



Villa Fattoria Poggio a Varna con alcune case coloniche di origine poderile

Entro questa struttura paesistica sono individuabili alcune situazioni differenziate in relazione a specifici aspetti insediativi e colturali. Sulle colline del settore nord orientale è rilevabile un sistema di coltivi a mosaico caratterizzato da impianti viticoli (per lo più esito di riconversioni recenti che hanno significativamente allargato la dimensione della maglia agraria e da oliveti in struttura tradizionale concentrati prevalentemente nella fascia più alta dei versanti e in prossimità degli insediamenti. Tale relazione tra sistema insediativo storico (borghi rurali, complessi religiosi, ville e fattorie) e fasce di coltivi di impronta tradizionale è ben visibile sul crinale di Marcialla, Fiano e sul versante opposto, attorno a Castelfalfi, Sughera e San Vivaldo e rappresenta uno degli aspetti maggiormente qualificanti il paesaggio.

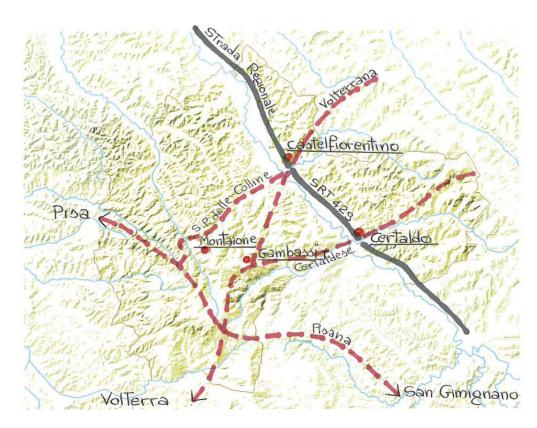




CERTALDO FRAZIONE DI FIANO

CERTALDO FRAZIONE DI MARCIALLA

A partire dall'impianto insediativo di crinale si sviluppa, in corrispondenza dei nodi dei nuclei collinari, il "sistema a pettine della villa-fattoria", struttura gerarchizzata e fortemente identitaria, che connota il paesaggio mezzadrile del Chianti e della Val d'Elsa. La rete viaria di crinale è collegata alla viabilità di fondovalle che si sviluppa lungo il corso dell'Elsa da una viabilità a pettine disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse.



Struttura fondativa della trama viaria

Il sistema delle colline di Montaione e Gambassi si distingue, principalmente, per un mosaico agrario diversificato molto più fitto e articolato, in cui si alternano oliveti e vigneti, questi ultimi in monocultura particolarmente estese nelle aree più prossime al fondovalle e meno acclivi.



Coltivi in prossimità di Gambassi – È rilevabile il mosaico agrario diversificato caratterizzato da seminativi interposti a oliveto, vigneto e aree residuali a vegetazione naturale.

Per quel che concerne le componenti dell'assetto insediativo storico, i principali nuclei emergono visivamente come "isole in mezzo ai rilievi collinari boscati, come è possibile evincere dalle immagini di seguito riportate."



Castelfiorentino - Castello Alto



Il borgo di Certaldo Alta



Il nucleo antico di Gambassi Terme



Il borgo di Montaione

"Ulteriori elementi caratterizzanti il contesto paesaggistico sono i fenomeni calanchivi concentrati soprattutto fra Castelfiorentino e Certaldo, S. Stefano, Sughera e Castelfalfi."

Calanchi fra Certaldo e Castelfiorentino



La formazione calanchiva di Casale nel Comune di Certaldo





Anche sul versante volterrano della dorsale che fa da spartiacque fra la Valdelsa e la Valdera, il sub strato argilloso delle colline plioceniche ha determinato la formazione di un paesaggio suggestivo e fortemente evocativo:

"l'area in questione, collocata all'interno di un immaginario triangolo ai margini delle province di Pisa e Siena, sulla quale si affacciano le città di Volterra e S. Gimignano, riveste grande interesse paesaggistico poiché caratterizzata da una morfologia particolare, costituita da un insieme di colline generalmente aperte con altitudini modeste, che si alternano nel sinuoso susseguirsi di boschi, borri ed ampi seminativi, circondata ed inframmezzata come è da vaste aree boscate e corsi d'acqua; Considerato che, tale area

si configura quale biotopo naturale che costituisce la fascia di protezione dell'equilibrio florofaunistico dell'intera zona;"⁸



Le colline argillose del versante volterrano con, sullo sfondo, il profilo di Volterra

"Scendendo verso le aree pedecollinari, la struttura paesistica si semplifica sensibilmente, con la progressiva sostituzione dei mosaici tradizionali con associazione di seminativi e impianti di vigneti specializzati, anche di grande estensione (come a sud di Certaldo)."



Foto aerea Google Earth – Vigneti in coltura specializzata lungo la strada SP 64 Certaldese, fra Gambassi e Certaldo



Piana lungo il torrente Pesciola in prossimità del castello di Uliveto

"La struttura patrimoniale e valoriale dell'ambito si completa con alcuni elementi compresi nel fondovalle del fiume Elsa che attraversa e innerva il territorio dei quattro comuni. Caratterizzano questa parte dell'ambito una sostanziale omogeneità dell'assetto idrogeomorfologico e un impoverimento della qualità ecosistemica e della componente forestale in dipendenza dei consistenti processi di artificializzazione che hanno interessato l'area soprattutto a partire dal secondo dopoguerra (processi di urbanizzazione, infrastrutture viarie, infrastrutture idrauliche).

I processi di urbanizzazione non hanno però alterato in modo irreversibile il sistema insediativo storico, del cui funzionamento e assetto restano evidenti e leggibili testimonianze. Si tratta di un sistema complesso e storicamente imperniato sulla viabilità di origine medievale (via Francigena) che attraversa longitudinalmente tutta la valle dell'Elsa, collegando a nord l'ambito dell'Arno e a sud Siena. Tale struttura, storicamente, faceva da "contrappeso" a quella di crinale e vi si integrava sia dal punto di vista ambientale che economico. Con il progressivo aumento di importanza dei centri del fondovalle (fin dalle origini gravitanti nell'area di influenza/dominio di Firenze) l'antica viabilità di "costa" della Francigena è stata sostituita dai tracciati di fondovalle che, nel tempo si sono consolidati e strutturati nella Strada Regia Senese Romana (la attuale SR 429 della val d'Elsa).

Sulla viabilità matrice di fondovalle ritroviamo i due principali insediamenti – Certaldo e Castelfiorentino -, posizionati sulle testate basse dei controcrinali presenti in corrispondenza della confluenza in Elsa di importanti affluenti (Agliena, Casciani, Pesciola).

In corrispondenza dei percorsi matrice di fondovalle si sviluppano due ulteriori sistemi: la rete viaria secondaria, che si muove "a pettine" verso la maglia poderale delle aree collinari di riva destra e sinistra, ed è scandita da "nodi" identificabili nelle pievi, nelle fattorie, nei borghi, nelle ville e nei complessi colonici; la proiezione del borgo murato collinare che si sdoppia ai piedi del colle con un insediamento lineare a formare nuovi borghi" (Certaldo-Certaldo basso ma, analogamente, si potrebbe dire per Castelfiorentino con il Castello e il Borgo a Elsa, fortemente strutturati sull'asse di fondovalle della Francigena di epoca tardo medievale).



Il nucleo antico di Certaldo e l'insediamento che, gradualmente, si struttura ai piedi del colle, prima come borgo lineare lungo la strada Senese Romana e, progressivamente, nella piana fino al corso dell'Elsa.

della località "Riotorto" sita nel territorio dei Comuni di Gambassi Terme e di Montaione – estratto (PIT/PPR n. 904835).

⁸ Decreto del Ministero dei Beni Culturali in data 28 settembre 1998 relativo alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico



Il nucleo antico di Castelfiorentino che si struttura intorno alla Pieve fino ai piedi del colle e prosegue attraversando il Fiume Elsa per un tratto sulla sponda opposta. L'insediamento, si struttura al contorno del centro storico e nella piana fino al corso dell'Elsa e sull'altra sponda.

"Guardando infine al paesaggio agrario di questo ambito, tra gli elementi di interesse riscontrabili nel fondovalle ritroviamo l'alternanza fra seminativi semplificati e mosaici colturali complessi a maglia fitta, la cui trama minuta dipende soprattutto dall'intersezione con il tessuto urbanizzato (come attorno a Castelfiorentino e Certaldo)."



Foto aerea 2016 – Zona fra Castelfiorentino e Dogana

In aggiunta e a integrazione di quanto dettagliatamente esplicitato nel PIT/PPR, sono sicuramente da tenere in considerazione i seguenti aspetti e peculiarità in relazione alla definizione del patrimonio territoriale:

- i complessi e gli immobili di valore storico-architettonico e ambientale come individuati nella pianificazione vigente sulla base delle indagini e degli elenchi predisposti ai sensi della ex LR n. 59/1980 (complesso del Sacro Monte di San Vivaldo, Castello di Oliveto, Pieve di Santa Maria a Chianni, ecc.)
- i complessi villa-fattoria (Meleto, Pillo, Collegalli, Cambiano, Granaiolo, Sant'Antonio, Castelfalfi, La Striscia, Montorsoli ecc.)
- i complessi qualificabili come esempi di *archeologia industriale* (lo Zuccherificio di Granaiolo, la fabbrica di concimi chimici, le tabaccaie presenti nei diversi comuni,)
- i tracciati viari di matrice storica e fondativa (Francigena di costa e di valle, Strada Volterrana Salajola, Strada Pisana, ecc.)
- la vegetazione ripariale lungo i corpi idrici e le aree boscate o a naturalità diffusa, con particolare riferimento al polmone boscato individuato dal PIT/PPR come i "boschi di Gambassi e Montaione", che si estende a cavallo della dorsale spartiacque fra l'Elsa e l'Era e che costituisce la propaggine valdelsana dell'area boscata di Tatti e Birignone.
- l'area Naturale protetta (ANPIL) dell'alta valle del torrente Carfalo;
- l'area del Parco territoriale di Poggio all'Aglione, il Parco urbano di Canonica, il parco della Pieve di Castelfiorentino ecc.
- le emergenze termali in esercizio (Pillo) o per le quali risultano già in essere le concessioni (Iano) o definite le fasi di ricerca (Mommialla).
- le formazioni calanchive del territorio certaldese in località Casale e Mugnano.
- il castello di Santa Maria Novella a Fiano e il Castello di Tavolese lungo la via che conduce a Marcialla.
- (.....

3.5 - Lo stato di attuazione della pianificazione

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

Il Comune di Castelfiorentino è munito di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005.

L'elaborazione del Piano Strutturale è stata avviata con la Delib. C.C. 69 del 26.10.1998 che ha ratificato l'avvio del procedimento e lo stesso è stato adottato con Delib. C.C. 49 del 29.07.1999. In conseguenza del recepimento delle osservazioni pervenute fu provveduto ad una nuova adozione avvenuta con la Delib. C.C. 37 del 05.07.2000, mentre l'approvazione definitiva è avvenuta con la Delib. C.C. 53 del 17.07.2001. Dalla approvazione del P.S. si è resa necessaria la redazione di una Variante per il recepimento del tracciato della SRT 429 di Val d'Elsa mediante Accordo di Programma ratificato con Delib. C.C. 19 del 28.04.2005 ed approvato definitivamente con DPGR 95 del 13.06.2005.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delib. C.C. 56 del 30.12.2003, successivamente sono state elaborate tre varianti al R.U. che hanno riguardato aspetti ricognitivi, di rettifica e di adeguamenti normativi. Per la decadenza quinquennale delle previsioni del R.U. è stata elaborata una quarta variante, che ha comportato la reiterazione di alcune delle previsioni decadute, tale variante è stata approvata con Delib. C.C. 40 del 13.11.2012. Con l'entrata in vigore della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 64-R/2013 si è resa necessaria la elaborazione di una ulteriore variante di carattere normativo al R.U. che è stata approvata con Delib. C.C. n. 3 del 31.01.2017. Successivamente, in seguito alle innovazioni dei procedimenti introdotti con la L.R. 65/2014, sono state elaborate sei ulteriori varianti al R.U. aventi un carattere di Varianti Semplificate, ai sensi dell'art. 32 della suddetta legge.

Inoltre l'approvazione di alcuni progetti di opere di interesse pubblico, avvenuta con provvedimento regionale in virtù della specifica disciplina di settore, ha determinato la contestuale variante al R.U. per i seguenti interventi: Impianto idroelettrico in Loc. Dogana (Decr. Reg. 10372 del 17/07/2017); Impianto idroelettrico in Loc. Granaiolo (Decr. Reg. 10451 del 19/07/2017); III Lotto Variante SRT 429 tratto Castelfiorentino-Gambassi Terme-Certaldo (Decr. Reg. 1191 del 31/01/2019).

Stato di Attuazione

Si premette che il Piano Strutturale è stato il frutto della rielaborazione di un precedente PRG, adottato e poi revocato, pertanto lo stesso risulta caratterizzato dalla presenza di elementi di specificazione e di dettaglio che, nella ricognizione sullo stato di attuazione, sono stati di volta in volta evidenziati e presi in considerazione.

L'attività effettuata è stata volta a proseguire nel recupero degli insediamenti produttivi dismessi, inglobati nel centro abitato, oltre al completamento dei piani attuativi previgenti ancora in corso di validità. Gran parte delle previsioni contenute nel P.S. sono state quantomeno avviate ma, a causa della congiuntura economica, non vi sono state le condizioni per la loro completa attuazione. In particolare diversi piani attuativi sono stati definiti ed approvati ma la fase di realizzazione è stata rallentata dalla particolare situazione economica che ha determinato uno scostamento tra la domanda e l'offerta.

Le specifiche disposizioni sia del P.S. che del R.U. incentrano gran parte dei contenuti sulla gestione delle attività nel territorio aperto al fine di perseguire obiettivi per la salvaguardia dello stesso con una nuova impostazione concettuale, rispetto alla normativa precedente, che relegava il territorio rurale ad area marginale non edificata. Tale aspetto ha determinato la sussistenza di strumenti maggiormente articolati e strategie che hanno permesso di affrontare con una nuova metodologia le azioni da attuare nel territorio rurale con un innegabile beneficio sotto il profilo della riqualificazione paesaggistica.

Si ritiene altresì opportuno evidenziare che la precedente normativa comunale risultava corredata di un Piano Particolareggiato per il Centro Storico con allegata schedatura dei fabbricati di maggiore interesse. Tale piano era stato elaborato nella metà degli anni 70 (epoca anteriore alla L.R. 59/80) ed aveva una impostazione estremamente rigida. Le disposizioni del al P.S. hanno invece generato una normativa, pur nel rispetto della conservazione dei caratteri identitari fondamentali, più flessibile anche in relazione alle esigenze connesse all'adeguamento degli edifici alle norme di sicurezza e di carattere igienico sanitario.

Fatta la suddetta premessa si effettuano specifiche valutazioni in merito alle singole destinazioni d'uso.

Attività Residenziale - Il fabbisogno di residenze era stato determinato sulla base di due distinte valutazioni e precisamente: un trend demografico che prevedeva un accrescimento della popolazione fino a circa 20 mila unità; previsione di tipologie edilizie di tipo estensivo quasi completamente assenti nella programmazione urbanistica precedente. Su tali ipotesi si specifica che l'incremento della popolazione è stato più modesto del previsto con una crescita costante fino all'inizio del 2010 e con successiva flessione. Anche la esecuzione di tipologie estensive ha avuto una discreta risposta nel breve periodo ma, le problematiche connesse alla congiuntura economica, hanno determinato una riduzione delle richieste. Per tali motivazioni, alcune delle opere avviate in epoca più recente, hanno incontrato notevoli difficoltà nel completamento a causa della contrazione del mercato immobiliare. Sono da annoverare anche alcuni interventi da piani attuativi che, realizzati nelle frazioni o in zone decentrate, hanno consentito di superare problematiche connesse a carenze sotto il profilo di dotazioni di standard edilizi e infrastrutture che sono stati recuperati e realizzati a carico degli operatori economici. Preme inoltre precisare che le previsioni contenevano numerosi interventi per la saturazione di vuoti urbani o sopraelevazioni di edifici, tali previsioni hanno riscontrato un notevole favore e quindi sono state in gran parte attuate. Su tale aspetto preme rilevare anche l'avvenuta esecuzione di interventi puntuali e di modesti accrescimenti nei nuclei rurali che hanno consolidato la presenza edilizia, spesso in corrispondenza di incroci viari, riproponendo la naturale espansione degli stessi avvenuta nel corso del tempo. Si denota comunque una inversione di tendenza, manifestata negli ultimi anni, in merito alla richiesta di abitazioni nel territorio rurale a causa degli svantaggi connessi alla distanza dai servizi primari e per le problematiche relative alla carenza di dotazioni e di alcuni servizi a rete (gasdotto, fognatura, ecc.).

Attività Produttive - Sulla base della forte spinta economica esistente, nella fase iniziale di gestione del Piano Strutturale (prima metà degli anni 2000), sono state avviate alcune attività di realizzazione di nuovi insediamenti produttivi. Tali pressioni hanno determinato la formazione di nuove aree produttive ubicate in posizione defilata che non comportassero problemi di convivenza o conflittualità con altri tipi di funzioni o destinazioni d'uso. Detti interventi sono stati avviati ma restano comunque da completare in seguito alle problematiche relative alla congiuntura economica, anche in conseguenza alla dismissione di edifici produttivi esistenti. Si rileva invece che si sono dimostrate estremamente centrate le previsioni connesse a densificare gli insediamenti edilizi esistenti mediante l'individuazione di regole che prevedessero un incremento dei parametri urbanistici precedenti, tale soluzione ha consentito a molte aziende di effettuare modesti ampliamenti necessari per l'adeguamento dell'attività.

Attività Commerciale e Direzionale – Le problematiche connesse alla congiuntura economica ma soprattutto le mutate abitudini delle famiglie legate alla modalità di effettuazione degli acquisti (ricorso a centri commerciali, acquisti on-line, ecc.) si sono riversate in maniera pesante sulle attività commerciali di tipo tradizionale. Per ricercare un connubio che portasse alla rivitalizzazione del centro commerciale naturale sono state attuate politiche ed attività per la riqualificazione degli spazi pubblici presenti nei centri storici e nelle aree commerciali studiando dinamiche che fungessero da attrattori oltre ad aver facilitato le operazioni connesse al mutamento delle destinazioni d'uso dei locali. Tali attività sono state attuate in sinergia con alcuni interventi anche di carattere pubblico sfociate nel Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi che ha verificato la presenza di adeguate aree a parcheggi pubblici tali da non dover richiedere ai privati la dotazione di specifici standard, soprattutto in presenza di attività commerciali di vicinato. In merito alle considerazioni effettuate in premessa, circa le mutate abitudini, il ricorso a grandi strutture avrebbe determinato un esodo dal centro commerciale naturale, si sono attivate dinamiche atte a favorire la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita a ridosso dei centri storici o comunque nelle immediate vicinanze degli stessi. E' stata inoltre operata una revisione del piano della rete di distribuzione dei carburanti che ha portato alla razionalizzazione dei punti di distribuzione eliminando le presenze incompatibili per problematiche connesse alla viabilità o all'abitato ed al potenziamento di quelli ubicati sulle direttrici principali anche con la creazione e sviluppo di attività compatibili di tipo commerciali e turistico ricettivo.

Dinamiche similari sono state adottate anche per favorire lo sviluppo ed il potenziamento delle attività direzionali e dei servizi in campo privato. Tali attività hanno avuto un notevole incremento negli ultimi anni ed hanno occupato spazi originariamente utilizzati dalle attività commerciali se non addirittura dalle stesse attività produttive. Pertanto le scelte operate al fine di consentire l'insediamento di attività produttive non convenzionali, quali servizi o direzionale, anche all'interno delle aree produttive ad oggi sembra poter essere una delle risoluzioni alla problematiche relative al reimpiego del patrimonio produttivo inutilizzato.

Attività Agricola e Turistico Ricettiva – Le dinamiche inerenti l'attività agricola sono state orientate sulla ricerca di elementi che favorissero la permanenza delle attività imprenditoriali mediante sviluppo delle colture pregiate favorendo altresì

l'integrazione del reddito con l'attuazione di attività di tipo agrituristico. In tale contesto sono stati redatti ed incentivati interventi mediante redazione di PAPMAA che, sulla base di specifici approfondimenti tecnici, hanno portato ad una razionalizzazione delle attività produttive con riconversione dei fabbricati inutilizzati anche a fini agrituristici, oppure ad una alienazione degli stessi finalizzata all'autofinanziamento. Nell'ambito della redazione dei PAPMAA sono state approfondite specificatamente alcune tematiche inerenti la riqualificazione e la sistemazione ambientale come per la viabilità minore, la regimazione delle acque, la salvaguardia degli elementi di carattere testimoniale, ecc.. In altri casi le attività hanno comportato anche opere di riconversione o comunque di eliminazione di edifici incompatibili con il contesto di riferimento mediante messa in atto di azioni specifiche anche con delocalizzazione delle volumetrie. Si ritiene inoltre sottolineare che in un'ottica di incentivazione e miglioramento delle attività agricola sono state effettuate importanti azioni, con investimenti in tale direzione, sia di tipo pubblico che privato. In particolare è stata implementata la possibilità di formazione della scuola superiore presente nel comune di Castelfiorentino con un corso di studi con specializzazione in agraria allo scopo di fornire personale qualificato per la conduzione e la gestione delle aziende agricole. La riconversione del sito produttivo ex Fornace PLP è stato attuato anche mediante realizzazione di un impianto di molitura che privilegerà il reperimento delle derrate provenienti da siti locali (produzione a km zero). Organizzazione di eventi sul tema dell'agricoltura con approfondimenti, convegni e giornate di studio tenute presso la Fattoria di Meleto sede della prima scuola agraria fondata da Cosimo Ridolfi.

Tale attività si ritiene strettamente connessa anche con lo svolgimento delle attività turistico-ricettive che per la stragrande maggioranza dei casi si trova ad essere collocata nell'ambito del territorio rurale e quindi a ricercare una coesistenza ed una sinergia fra le due funzioni mediante un limite che non risulta estremamente lineare e demarcato. Le disposizioni normative esistenti prevedevano la possibilità di attuare nuovi insediamenti turistici in zona agricola mediante uno specifico dimensionamento volumetrico da organizzare per la formazione di nuovi complessi edilizi. Tale possibilità è stata utilizzata per la realizzazione di un solo insediamento turistico-ricettivo di sana pianta, mentre per il resto sono stati effettuati numerosi interventi di modeste dimensioni a potenziamento o ad integrazione di edificati esistenti. Preme inoltre evidenziare che nel corso di validità del P.S. sono stati avviati tre studi per l'insediamento di nuovi campeggi che non sono comunque arrivati ad una definizione complessiva. Tale aspetto risulta particolarmente significativo se correlato alla considerazione che vi era una presenza turistica quasi inesistente, o comunque insignificante, alla fine degli anni '90 e che negli ultimi anni presenta invece significative percentuali di ripresa nei confronti delle realtà confinanti ben più blasonate.

Parlando delle attività turistiche ricettive non si può prescindere dal ricordare che sul territorio comunale è presente un tratto della Via Francigena di Sigerico e quindi già dallo specifico riconoscimento della Regione Toscana sono state promosse azioni e salvaguardie per la valorizzazione della stessa.

Infrastrutture e Servizi – Sicuramente le principali attività pubbliche di tipo infrastrutturale messe in campo dalla approvazione del P.S. sono legate a favorire la sicurezza idraulica ed al miglioramento del transito veicolare. Quindi preme evidenziare l'avvenuta realizzazione della Cassa di Espansione di Madonna della Tosse che ha contributo a migliorare notevolmente la sicurezza idraulica del capoluogo e delle zone a valle dello stesso. Pertanto, in seguito all'avvenuto collaudo della stessa, è stato possibile svincolare gli interventi che presentavano criticità sotto il profilo della sicurezza idraulica. La realizzazione del nuovo tracciato della SRT 429, nel tratto Empoli - Castelfiorentino, era stato avviato circa 10 anni fa e se ne prevede il completamento nei prossimi mesi con la conseguente messa in atto delle strategie e delle aspettative ad esso connesse. Si ritiene opportuno evidenziare che nel corso degli anni sono stati attuati svariati interventi anche da parte delle amministrazioni locali finalizzati al miglioramento della viabilità locale e della sicurezza stradale.

Indipendentemente dagli aspetti indicati in precedenza si ritiene opportuno specificare che negli ultimi anni si è avuto un progressivo potenziamento dei servizi presenti sul territorio molti dei quali aventi una rilevanza sovra-comunale. Tra questi si inserisce il polo scolastico dell'Istituto Superiore Enriquez con la introduzione di ulteriori corsi e specializzazioni fra i quali la scuola agraria. Per quanto riguarda le attività amministrative è da rilevare l'avvenuta riorganizzazione e potenziamento della Tenenza della Guardia di Finanza, la realizzazione della nuova Stazione dei Carabinieri e l'approvazione del progetto per la nuova Caserma dei Vigili del Fuoco. Una particolare nota è riferita al presidio Ospedaliero di Santa Verdiana che dopo anni di sotto utilizzazione è in corso un consistente intervento di adeguamento e di riorganizzazione per essere destinato a presidio specialistico. Sotto il profilo delle infrastrutture di

tipo pubblico sono degne di nota anche l'avvenuta esecuzione del Parco Urbano tra Viale Roosevelt e Via Duca d'Aosta e la realizzazione e sistemazione del Parco della Pieve con il consolidamento delle mura cittadine. Per quanto riguarda gli aspetti culturali si rileva l'avvenuta riapertura del Teatro del Popolo oltre alla realizzazione del nuovo museo Be.Go. per la esposizione di alcune delle opere di Benozzo Gozzoli. In questo contesto è da rilevare anche l'avvenuta esecuzione di un centro operativo attrezzato anche per la raccolta dei rifiuti, gestito dal soggetto titolare del Servizio di raccolta (ALIA), e della avvenuta realizzazione di una attività di recupero di rifiuti derivanti dallo svolgimento dell'attività edilizia, gestito da un soggetto privato, all'interno di una ex cava. Di pari passo con gli interventi effettuati nei vari settori sono stati inoltre eseguiti consistenti investimenti sotto il profilo infrastrutturale anche da parte dei gestori dei servizi a rete mediante potenziamento o risanamento degli impianti con implementazione dei campi pozzi per l'approvvigionamento idrico, rinnovamento delle centrali di trattamento e pompaggio delle acque, potenziamento dell'impianto di depurazione sovra-comunale, allacciamento di ulteriori centri abitati alla rete fognaria, ecc.

COMUNE DI CERTALDO

Il Comune di Certaldo è dotato del Piano Strutturale, ai sensi della ex LR 5/1995, approvato con D.C.C. n. 57 del 29/06/2005 cui ha fatto seguito il Regolamento urbanistico, ai sensi della ex LR 1/2005, approvato con due distinti atti deliberativi ed in particolare: con D.C.C. n. 66 del 29/07/2010 per la quasi totalità delle previsioni attinenti all'intero territorio comunale, e con D.C.C. n. 105 del 20/12/2010 per una serie di previsioni che vennero riadottate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Le previsioni del R.U. sono divenute esecutive a seguito della pubblicazione delle due delibere consiliari sopra richiamante sul B.U.R.T. n°37 del 15/09/2010 e sul B.U.R.T. n°5 del 02/02/2011.

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

Pertanto, in considerazione della avvenuta scadenza delle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico, l'amministrazione comunale di Certaldo ha avviato, con delibera della Giunta Comunale n° 80 del 28.03.2017, il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo Comunale, che ha provveduto ad adottare in forza della Delibera Consiliare n°7 del 11/02/2019.

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

Nella fase di redazione del nuovo piano comunale è stata avviata una analisi del quadro conoscitivo attraverso la rilettura dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica operativa e della rappresentazione dello stato della pianificazione vigente di livello regionale, provinciale e comunale.

In questa fase richiamando la struttura e i contenuti del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico è stato possibile verificare e mettere in evidenza le trasformazioni del territorio dal 2005 a oggi, in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni e all'evoluzione delle attrezzature e dei servizi.

Tra i principali obiettivi e azioni delineati dal PS, declinati in forma operativa dal R.U, è possibile riconoscere per la *città*, con la valorizzazione delle capacità urbane distinte per centri (Capoluogo, Fiano, Sciano):

- LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE URBANA tramite ristrutturazione urbanistica delle aree produttive dismesse in ambito urbano e delle aree produttive nelle quali, per collocazione in ambiti paesaggisticamente

rilevanti o per vicinanza alle attività residenziali, si incentiva la delocalizzazione, impegnando alla rilocalizzazione nei tessuti produttivi disciplinati appositamente;

- LA RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA URBANA tramite regole insediative e tipologiche per gli edifici esistenti, per i nuovi edifici e per gli spazi liberi, pubblici e privati; innervati dalla rete dei percorsi e dall'offerta di parcheggi di interscambio, per il commercio, per la residenza, e di aree verdi connettivi, di tutela, di schermatura, attrezzati;
- LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE URBANA tramite salvaguardia dei verdi privati di valore, delle aree agricole residuali, e tramite creazione di spazi liberi e di verde connesse alle trasformazioni;
- LA RIQUALIFICAZIONE SOCIALE tramite soddisfacimento della domanda diffusa e frammentata legata ai bisogni dell'abitare e all'evoluzione delle categorie sociali e delle componenti delle famiglie, tramite aumento delle attrezzature di interesse generale (impianti sportivi, parchi), degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse comune, e l'offerta di edilizia residenziale sociale, utilizzando nuove figure della perequazione e della compensazione;
- LA RIQUALIFICAZIONE DELLE CAPACITÀ D'AZIONE DEI DIVERSI SOGGETTI SUL TERRITORIO, DALL'IMPRESA AL SINGOLO tramite previsione di nuova edificazione diversificata, dalla saturazione del lotto singolo al grande intervento di nuova edificazione, dal completamento alla ristrutturazione urbanistica; riqualificazione delle capacità produttive tramite incremento e riordino delle funzioni commerciali (distinte in centro commerciale naturale e distribuzione) in ordine ai diversi tessuti urbani (centri storici, edificato recente) e del nuovo assetto viario; riqualificazione dei servizi alla residenza, delle attività direzionali.

Per la realizzazione di questi obiettivi, gli strumenti urbanistici stimolavano prioritariamente le azioni tese alla *riqualificazione dell'esistente* attraverso la ristrutturazione urbanistica, quale strumento per la riqualificazione urbana, seguito dalle saturazioni e dai completamenti, in modo da ottenere:

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

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

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

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

- tredici azioni di trasformazione tramite ristrutturazione urbanistica, delle quali due con decollo delle edificabilità;
- tre azioni di completamento urbano e tre di saturazione;
- sette ambiti produttivi di completamento;
- nove ambiti di atterraggio delle potenzialità edificatorie;
- tre azioni di completamento di strutture ricettive esistenti con possibilità di ampliamento (G1.PR, G2.PR e G3.PR);
- quattro ambiti per la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive (G4.PR, G5.PR, G6.PR e G7.PR).

Lo scenario degli obiettivi delineati per il territorio agricolo quali: la conservazione del paesaggio e compatibilità delle funzioni per il mantenimento dei caratteri della ruralità, la salvaguardia della diversità ambientale e difesa dai rischi (soprattutto i dissesti geologici) sono gli obiettivi che il SU comunali perseguono mediante la successiva articolazione:

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

Mentre gli obiettivi per il territorio aperto possono essere confermati, la gestione del piano da parte degli uffici in questi anni ha portato a delineare alcune riflessioni inerenti gli obiettivi per il territorio urbanizzato.

In particolare, mentre l'obiettivo della RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE URBANA sembra aver dato i migliori risultati, soprattutto in merito alla ristrutturazione urbana, l'obiettivo della RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA URBANA sembra essere stato solo parzialmente raggiunto: spesso le aree di nuova trasformazione o di riqualificazione sono maggiormente curate nelle parti edificati, meno nelle parti destinate al reperimento per gli standard urbanistici e nelle aree a verde, di dimensione ridotta e con esigua copertura vegetazionale. È emersa dunque la necessità di definire regole per la qualità degli spazi verdi urbani oggetto di nuova realizzazione o riqualificazione. In ogni caso, occorre un progetto integrato per gli spazi più importanti della città, in particolare dell'area dei Macelli, dell'ex aeronautica (dove l'opificio richiede operazioni di bonifica e risanamento strutturale) e della vecchia Coop.

Rispetto all'obiettivo della RIQUALIFICAZIONE SOCIALE tramite l'aumento delle attrezzature di interesse generale (impianti sportivi, parchi), degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse comune, è possibile rilevare che gran parte di dette attrezzature è stata o sarà oggetto di interventi di tipo manutentivo, mentre non sono stati realizzati nuovi impianti, anche se ci sono domande dal territorio per impianti diversi rispetto a quelli tradizionalmente presenti sul territorio.

Quanto al soddisfacimento della domanda legata ai bisogni dell'abitare e all'evoluzione delle categorie sociali e delle componenti delle famiglie, l'offerta di edilizia residenziale sociale, attraverso la perequazione e la compensazione è stata prevista attraverso un articolato delle norme del R.U. che ha permesso di considerare l'edilizia sociale quale standard aggiuntivo negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione, tuttavia a fronte dello stallo determinato dalla congettura economica del momento non si è prodotta una nuova offerta di residenze sociali, in connessione di interventi attuati da soggetti.

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

Al fine di avviare le elaborazioni del nuovo Piano Strutturale intercomunale, si renderà necessario pertanto procedere ad una puntuale ricognizione delle azioni generate dagli atti di governo del territorio delle quattro amministrazioni, redigendo un atto di monitoraggio dello stato di attuazione dei diversi Regolamenti Urbanistici

Nel caso del Comune di Certaldo si dovrà procedere all'aggiornamento del monitoraggio già redatto in fase di formazione del Piano operativo, elaborazione nella quale è possibile rinvenire:

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

Condotta questa prima analisi di monitoraggio, la definizione del nuovo Piano Strutturale intercomunale si inserirà in un quadro programmatico predefinito, costituito in primis dal documento di pianificazione territoriale sovraordinato il Piano Strutturale vigente ovvero il Piano di Indirizzo Territoriale a valenza paesaggistica approvato nel luglio 2014, ponendosi in continuità con le scelte delle quattro Amministrazioni comunali, per assumere le caratteristiche di un processo collettivo di proiezione al futuro, connotato dall'innovazione e dalla sperimentazione.

COMUNE DI GAMBASSI TERME

Il Comune di Gambassi Terme risulta dotato di Piano Strutturale ai sensi della ex LR 5/1995, redatto in forma coordinata con il limitrofo comune di Montaione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 13 giugno 2003.

Il piano in questione è stato interessato da una unica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 15 luglio 2014. La variante, che non ha comportato alcun incremento del dimensionamento originario, si è resa necessaria in parte per il riconoscimento di specificità del territorio che sono emerse negli anni successivi alla redazione dello piano (identificazione del tracciato della via Francigena come invariante, emergenza termale Mommialla ecc) e in parte per la traslazione fra alcune Utoe del dimensionamento turistico-ricettivo (es. incremento del dimensionamento Utoe Mommialla a seguito della definizione della ricerca relativamente alla emergenza termale Bagni sulfurei di Mommialla).

Dal momento della entrata in vigore del PS il Comune si è dotato di due Regolamenti Urbanistici, di cui il secondo approvato con deliberazioni C.C. n. 31 del 1 agosto 2015 (ai sensi art. 231 L.R. 65/2014) e n. 27 del 28 giugno 2016 (relativamente ad alcune previsioni oggetto di nuova adozione)., tuttora in corso di validità.

Nel corso di vigenza del 2° RU è stata apportata una variante semplificate ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e una variante ex art. 35.

In linea generale, rispetto agli obiettivi di carattere strategico fissati dal piano, si può ritenere che lo stesso abbia avuto una significativa attuazione sia in relazione alla funzione agricole che turistico ricettiva.

Per quanto concerne l'agricoltura, in effetti, nel corso degli anni si sono sviluppate aziende fortemente orientate a produzioni agricole di qualità operanti non solo nel settore vinicolo ma anche nella produzione di formaggi, ortaggi,

spezie ecc. Alcune aziende vitivinicole risultano ormai attive da anni sul mercato internazionale (Villa Pillo, Tamburini, Gasparri ecc.) e, in linea generale, le coltivazioni stano orientandosi, progressivamente verso metodologie di tipo biologico.

Anche gli obiettivi fissati relativamente allo sviluppo delle attività turistico ricettive risultano aver avuto discreta attuazione sia per quanto concerne il recupero che la nuova costruzione. A questo proposito può essere opportuno evidenziare come nel periodo 2000-2015, per quanto concerne le presenze e gli arrivi, il comune abbia registrato un incremento significativamente superiore rispetto alle medie dell'area di riferimento (circondario empolese e alla provincia di Firenze).

Più complessa la questione inerente la funzione produttiva. Di fatto, sia in dipendenza della generale congiuntura economica negativa, sia presumibilmente a situazioni di criticità locale (ritardi nella attivazione della nuova SR 429, ecc.), le nuove previsioni ipotizzate in località Casenuove non hanno avuto attuazione e, anzi, sono rilevabili un certo numero di contenitori ex produttivi ormai completamente inutilizzati. Per converso, soprattutto nell'altra area produttiva di Badia a Cerreto, hanno avuto attuazione significativi interventi di ampliamento/consolidamento e riqualificazione di complessi produttivi esistenti.

Per quanto concerne infine la funzione residenziale, pur a fronte di uno sviluppo edilizio significativo nel periodo 2003-2010 (sostanzialmente coerente con gli andamenti osservabili nei comuni limitrofi), le originarie previsioni, presumibilmente in parte sovrastimate, non hanno determinato l'incremento della popolazione ipotizzato (5.100 abitanti) in quanto, al 31 dicembre 2018, la popolazione risulta pressoché stabile su valori significativamente inferiori alle cinquemila unità (4860).

COMUNE DI MONTAIONE

Il Comune di Montaione risulta dotato di Piano Strutturale ai sensi della ex LR 5/1995, redatto in forma coordinata con il limitrofo Comune di Gambassi Terme e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27 giugno 2003.

Il piano in questione è stato interessato da una unica variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29 settembre 2015. La variante, che non ha comportato alcun incremento del dimensionamento originario, si è resa necessaria in parte per il riconoscimento di specificità del territorio che sono emerse negli anni successivi alla redazione dello piano (identificazione del tracciato della via Francigena come invariante, identificazione dei tracciati di matrice storica per San Vivaldo, individuazione aree di protezione ambientale emergenza termale in località Iano, ecc.) e in parte per la traslazione fra alcune Utoe del dimensionamento turistico-ricettivo (es. incremento del dimensionamento Utoe Castelfalfi, San Vivaldo, Iano, con riduzione della Utoe Santo Stefano, al fine di consentire la attivazione di una struttura ricettiva in adiacenza alal emergenza termale in località Iano).

Dal momento della entrata in vigore del PS il Comune si è dotato di due Regolamenti Urbanistici, di cui il secondo approvato con deliberazioni C.C. 44 del 18 ottobre 2013 e n. 12 del 10 marzo 2014 (relativamente ad alcune previsioni oggetto di nuova adozione).

Nel corso di vigenza del 2° RU sono state apportate n. 3 varianti semplificate ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e una variante ai sensi dell'art. 35.

In linea generale, rispetto agli obiettivi di carattere strategico fissati dal piano, si può ritenere che lo stesso abbia avuto una significativa attuazione sia in relazione alla funzione agricole che turistico ricettiva.

Per quanto concerne l'agricoltura, pur a fronte di un numero limitato di aziende operanti a livello internazionale nel settore viticolo, risultano attive numerose significative realtà per quanto concerne la produzione di qualità dell'olio, formaggi e, recentemente, anche di grani. In generale i coltivi tradizionali risultano mantenuti in buone condizioni e non sono rilevabili situazioni di abbandono. Fermo restando quanto sopra Montaione si conferma come situazione di eccellenza in relazione alla produzione di pane toscano e per l'attività tartufigena (il Comune fa parte delle associazioni delle Città dell'Olio e delle città del Tartufo).

Per quel che concerne la funzione turistico-ricettivo è necessario tenere presente che, a Montaione, lo sviluppo delle attività inerenti l'accoglienza nella aree rurali data ormai da circa quaranta anni e, già nei primi anni duemila, aveva raggiunto valori superiori alle 300.000 giornate annue di presenze. Negli anni successivi, in dipendenza di una pluralità di fattori ascrivibili in generale alla riduzione della permanenza media, all'incremento dell'offerta in alcuni contesti territoriali limitrofi ecc, i flussi turistici annuali si sono caratterizzati per un andamento piuttosto irregolare ma, comunque, assolutamente significativi nel contesto dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa e della stessa Città Metropolitana di Firenze. In

relazione ad uno specifico obiettivo strategico fissato dal Piano Strutturale è importante evidenziare l'avvenuta attivazione (a partire dall'anno 2011), della Azione Territoriale Complessa Castelfalfi, un progetto di di valorizzazione territoriale fondato su tre specifiche linee strategiche:

- - il recupero del borgo di Castelfalfi e dei casali della annessa fattoria
- la realizzazione di nuove infrastrutture turistico ricettive
- lo sviluppo di attività agricole di qualità, anche ai fini della conservazione delle specificità territoriali e paesaggistiche.

Per quanto attiene la funzione produttiva è necessario rilevare che il PS non assegnava a questo settore un rilievo strategico. La generale congiuntura economica negativa ha inoltre penalizzato anche l'attivazione dell'unico insediamento previsto in località Comiti.

Per quanto concerne infine la funzione residenziale, pur a fronte di uno sviluppo edilizio significativo nel periodo 2003-2010 (sostanzialmente coerente con gli andamenti osservabili nei comuni limitrofi), le originarie previsioni non hanno di fatto determinato l'ipotizzato incremento della popolazione che è rimasta sostanzialmente stabile intorno alle 3800 unità.

3.6 - La Conformazione del PSi al Piano Paesaggistico Regionale

I piani strutturali vigenti dei comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, pur essendo stati redatti oltre dieci anni prima, condividono in larga misura con il PIT paesaggistico della Regione Toscana i presupposti culturali e i contenuti fondamentali, riferiti sia alle scelte statutarie, sia a quelle strategiche.

La conformazione al PIT paesaggistico pertanto può essere finalizzata:

- ad affinare le indicazioni assunte alla scala comunale, inquadrandole rispetto alle invarianti e alle direttive riguardanti l'ambito paesaggistico n. 09 Val d'Elsa;
- ad armonizzare linguaggio e contenuto del quadro conoscitivo e delle norme, per renderli corrispondenti a quelli del piano regionale;
- a recepire i contenuti prescrittivi riguardanti i beni soggetti a specifiche tutele.

I Quadri Conoscitivi degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica delle quattro amministrazioni comunali vigenti, e in corso di approvazione (come nel caso del Comune di Certaldo che ha avviato la procedura di conformazione al PIT/PPR relativamente al P.O.C. adottato), costituiscono la base per indirizzare le ricerche, i temi emersi e le informazioni, da riprendere e costantemente mettere a confronto con la stesura del nuovo P.S.I..

La prima ricognizione dei dati e delle informazioni comporterà la messa in opera di verifiche sull'attuazione dei previgenti strumenti urbanistici comunali e di settore, e di tutti gli atti amministrativi conseguenti e del loro stato di attuazione.

L'approfondimento del confronto con il quadro conoscitivo, statutario e strategico del P.I.T./P.P.R., in relazione ai contenuti dei precedenti strumenti urbanistici dei comuni sarà rilevante ai fini della Conformazione del nuovo atto di governo del territorio.

Per assicurare la conformazione del PSI al PIT-paesaggistico, si intendono svolgere le seguenti attività:

- verifica dell'individuazione delle porzioni di territorio vincolate mediante specifico provvedimento e recepimento nella normativa del PSI delle relative direttive e prescrizioni;
- verifica delle porzioni del territorio soggette a tutela paesaggistica ex lege e recepimento nella normativa del PSI delle relative direttive e prescrizioni;
- armonizzazione delle invarianti strutturali in coerenza con quelle di livello regionale;
- verifica dell'identificazione dei centri e nuclei storici e delle relative disposizioni di tutela, rispetto a quanto previsto all'art. 10 della disciplina generale del PIT;
- individuazione dei contesti fluviali e definizione delle relative disposizioni di tutela, secondo quanto previsto all'art. 16 della disciplina generale del PIT.

Con il PSI si provvederà al recepimento nello statuto del territorio, previa declinazione e specificazione, delle direttive e delle prescrizioni contenute nella scheda dell'ambito paesaggistico n. 09 – Val d'Elsa relative alle strategie di sviluppo sostenibile ed alle indicazioni riguardanti i seguenti obiettivi di qualità:

- tutela e riqualificazione del carattere policentrico del sistema insediativo;
- tutela e valorizzazione dell'identità agro paesaggistica della fascia collinare;
- salvaguardia e riqualificazione del sistema fluviale e dei relativi paesaggi, nonché delle relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani e le componenti naturalistiche.

4- Consultazione di enti e organismi pubblici (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. c, d)

4.1 - Enti e organismi pubblici ai quali si richiedono contributi tecnico tecnici e conoscitivi - I.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. c)

Di seguito si elencano i soggetti che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo nella fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.) coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Comune di Empoli;
- Comune di Barberino Tavarnelle;
- Comune di Montespertoli;
- Comune di Palaia;
- Comune di Peccioli;
- Comune di San Gimignano;
- Comune di San Miniato;
- Comune di Volterra;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze;
- Segretariato regionale del ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- ACQUE S.p.A. servizi idrici
- Autorità Idrica Toscana Conferenza Territoriale
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Consorzio di bonifica Toscana centrale;
- ARPAT Dipartimento di Firenze;
- ASL Toscana Centro;
- ALIA Servizi Ambientali S.p.A
- Enti Gestori delle reti infrastrutturali di energia (TERNA s.p.a. Enel distribuzione) gas (SNAM -Toscana energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, H3G)
- RFI Rete Ferroviaria Italiana

Il termine entro il quale dovranno pervenire gli apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 60 (sessanta) giorni dalla trasmissione per via telematica della documentazione completa all'ente o all'organismo pubblico interessato.

4.2 - Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano - l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. d)

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione dei piani suddetti sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Firenze;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze;
- Autorità di Bacino del fiume Arno.

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono stabiliti in 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione definitiva.

5- Programma delle attività di informazione e partecipazione (l.r. 65/2014, art. 17, comma 3, lett. e, f)

5.1 - PREMESSA

La normativa della Regione Toscana prevede che durante il percorso di redazione degli atti di governo del territorio si provveda a garantire l'informazione e favorire la partecipazione di tutti i soggetti potenzialmente interessati al procedimento, ovvero sia la cittadinanza nel suo insieme che i cosiddetti portatori di interesse (stakeholder) cioè quei soggetti qualificati che risultano essere maggiormente coinvolti o che possono dare il contributo più qualificato al processo di costruzione/modifica degli strumenti di pianificazione strutturale e/o di trasformazione urbanistica.

Informazione e partecipazione sono normati dalla L.R. 65/2014, dal regolamento DPGR n. 4/R del 14 febbraio 2017, e dalla delibera DGR 1112/2017 che stabilisce le linee guida dei livelli partecipativi.

La L.R. 65/2014 istituisce la figura del Garante dell'informazione e della partecipazione, al quale viene chiesto di assumere ogni necessaria iniziativa per l'attuazione del programma del presente "Programma generale delle attività di informazione e partecipazione" e di redigere un rapporto finale sull'esito dello stesso.

La normativa regionale (DPGR 4/R/2017, articolo 2 comma 1 lettere c, d) distingue tra informazione e partecipazione, che vengono intese come segue:

- informazione: rendere conoscibile sia l'iter amministrativo che tutti gli atti amministrativi, i documenti e gli allegati prodotti per la formazione del piano, dall'avvio del procedimento fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione;
- partecipazione: costruire e promuovere occasioni per dare la possibilità, sia alla cittadinanza indifferenziata che a specifici portatori di interesse, di apportare contributi di conoscenza, segnalazioni, valutazioni, proposte e raccomandazioni in merito al piano

Le iniziative del programma, nel rispetto del principio di non duplicazione e del divieto di aggravio dei procedimenti, saranno raccordate e coordinate con le attività di partecipazione relative alla VAS previste dalla legge regionale 10/2010.

Si delineano a seguire le principali linee di azione alle quali si intende attenersi rispettivamente per le attività di informazione e per le attività di partecipazione

5.2 - ATTIVITÀ COMUNI ALLA INIZIATIVE DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

- Ideazione di un logo e di una immagine coordinata per i diversi materiali
- Redazioni di sintesi esplicative dell'iter procedurale e dei più importanti atti amministrativi
- Individuazione di un soggetto specializzato in attività di partecipazione in grado di supportare il garante e l'ufficio di piano nella ideazione, conduzione e sintesi dei percorsi di partecipazione pubblica.
- Il soggetto di cui sopra sarà incaricato anche di creare un'immagine coordinata e, in collaborazione con il Garante e l'Ufficio di Piano, di: aggiornare un cronoprogramma, consultabile anche online, con appuntamenti e scadenze dell'iter amministrativo e del percorso partecipativo; monitorare l'accesso ai luoghi fisici e virtuali della partecipazione al fine di rendicontare l'afflusso e recepire eventuali criticità nella fruizione dei materiali; redigere sintesi esplicative di presentazione dell'iter amministrativo e partecipativo; coordinare la promozione delle attività e la diffusione dei materiali informativi nei quattro comuni al fine di raggiungere sia la cittadinanza che i portatori di interesse.

5.3 - ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE (DPGR 4/R/2017, art. 2 comma 1 lettera c)

Per garantire la diffusione e l'accessibilità delle informazioni, si prevede di:

- individuare in ciascuno dei quattro comuni un punto di consultazione materiale degli atti e dei materiali preparatori
- creare (ai sensi del DGR 1112/2017 art. 3 comma 2 lettera b) una pagina e/o sito web istituzionale del Garante dedicata al PSI, raggiungibile anche dai siti istituzionali dei quattro comuni, dove pubblicare quanto previsto dal DPGR 4/R/2017 art. 7;
- diffondere notizie ed aggiornamenti riguardanti la formazione del PSI attraverso i vari mezzi tipici dell'ufficio stampa, ovvero conferenze e comunicati stampa da diffondere su mass media, pagine web istituzionali dei comuni, pagina Facebook dedicata

5.4 - ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE (DPGR 4/R/2017, art. 2 comma 1 lettera d)

Per garantire la conoscenza delle opportunità di partecipazione e la loro efficacia, si prevede di:

- Definizione, insieme al soggetto professionale esterno incaricato della gestione delle attività di partecipazione, di strumenti e modalità più idonee a cogliere il contributo di conoscenza e le domande emergenti provenienti da cittadinanza e portatori di interesse, relativamente agli obiettivi del PSI dichiarati nel presente documento di avvio
- Definizione e realizzazione di una forma di partecipazione digitale (ai sensi del DGR 1112/2017 art. 3 comma 2 lettera c)
- Ideazione e attuazione di incontri in presenza rivolti sia al l'insieme della cittadinanza che a portatori di interesse suddivisi per temi e/o competenze e/o area, nel numero di almeno uno per ciascuno dei quattro comuni successivamente alla fase di Avvio, al fine di favorire la partecipazione, e almeno uno successivamente alla avvenuta Adozione, al fine di favorire la presentazione di osservazioni.
- Organizzazione di un'iniziativa che abbia ad oggetto esclusivamente lo Statuto del territorio (ai sensi del DGR 1112/2017 art. 4).
- Rendiconto delle iniziative e condivisione online dei risultati delle stesse al fine di allargare e stimolare ulteriormente il dibattito è la emersione di conoscenze ed istanze

5.5 - FASI DEL PROGRAMMA

Le attività di informazione e partecipazione saranno raccordate alle fasi del procedimento di formazione del PSI.

Sarà redatto il cronoprogramma delle suddette fasi ed attività da aggiornare periodicamente e consultabile online.

5.6 - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE

Il garante dell'informazione e della comunicazione per il PSI è Filippo Belli, responsabile dell'Ufficio Stampa del Comune di Certaldo, formalmente individuato e nominato dalla Conferenza dei Sindaci nella seduta del 20/12/2018.

Il programma delle attività di informazione e di coinvolgimento attivo descritto in precedenza è stato elaborato in forma coordinata dal garante e dal responsabile del procedimento in collaborazione con l'ufficio di Piano.