

Allegato <A>



**COMUNE DI CERTALDO**  
*Città Metropolitana di Firenze*

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO**  
**PER IL NUOVO PIANO OPERATIVO**

(Ex art. 95 della L.R. 65/2014)

## **DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE PER IL NUOVO PIANO OPERATIVO**

(Ex art. 95 della L.R. 65/2014)

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

In questo quadro, la definizione di un nuovo Piano Operativo (PO) a sostituzione del Regolamento Urbanistico (RU), per il quale lo scorso settembre 2015 sono intervenute le decadenze di cui all'articolo 55 della L.R. 1/2005, si inserisce in un quadro programmatico predefinito, costituito in primis dal documento di pianificazione territoriale sovraordinato al PO, ovvero il Piano Strutturale vigente. Inoltre, occorre inserirsi in un quadro di coerenza con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale a valenza paesaggistica approvato nel luglio 2014. Infine, la definizione del documento programmatico del PO non può che porsi in continuità con le scelte pregresse dell'Amministrazione, per assumere le caratteristiche di un processo collettivo di proiezione al futuro, connotato dall'innovazione e dalla sperimentazione.

Il presente Documento programmatico precisa i temi che saranno affrontati nell'elaborazione del nuovo Piano operativo comunale. Per questo esso costituisce la base di lavoro intorno alla quale è organizzato il processo di costruzione del piano e quindi l'esplicitazione degli obiettivi che entrambi gli strumenti perseguiranno.

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

1. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate
2. Garantire l'accessibilità universale
3. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo

Di seguito si riporta l'esplicitazione di tali strategie, attraverso l'individuazione di opportuni obiettivi per perseguirle, nonché di azioni per renderle operative sul territorio.

## 1. Perseguire una nuova alleanza tra il territorio agricolo e le aree urbanizzate

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

Obiettivi	Azioni
1.1 Migliorare la qualità dell'ecosistema agricolo e fluviale del Bacino dell'Elsa	<ul style="list-style-type: none"><li>- Provvedere ad allineare gli strumenti di governo del territorio ai nuovi contesti normativi regionali ed ai nuovi Piani approvati dell'Autorità di Bacino.</li><li>- Attuazione di opere di prevenzione e di regimazione delle acque, cura dei fossi e manutenzione per la salvaguardia e l'integrità del territorio.</li><li>- Completare l'allargamento degli argini del fiume Elsa, facendosi promotori di interventi di natura strutturale volti alla creazione delle casse di espansione e laminazione previste dal P.A.I. a monte dell'abitato di Certaldo.</li><li>- Tutela delle risorse naturali, dai calanchi alle formazioni riparie, dai corpi idrici alle aree boscate.</li><li>- Individuazione della rete dei Parchi, fluviale, archeologico, collinari, e delle aree protette come componenti della trama ecologica e paesaggistica del territorio e parti del progetto di sviluppo turistico.</li><li>- Valorizzazione turistica dell'abitato e delle adiacenti aree di parco fluviale e di parco collinare di fondovalle.</li><li>- Attivare percorsi di analisi delle aree di fondovalle prossime al fiume Elsa e al fosso delle Avane volti a indagare e valorizzare le peculiarità geologiche rinvenute.</li></ul>
1.2 Tutelare la struttura insediativa storica nelle zone agricole	<ul style="list-style-type: none"><li>- Estensione del censimento degli immobili presenti sull'intero territorio rurale in conformità a quanto disposto dalla L.R. 65/2014.</li><li>- Attualizzazione delle Regole per l'intervento sulle testimonianze storico-culturali in area agricola in relazione ai valori attribuiti in allineamento ai disposti del P.I.T.</li><li>- Regolamentazione della qualità degli interventi di recupero edilizio in territorio aperto, disciplinando il recupero di manufatti privi di qualità architettonica e vietando opere di tipo urbano (dalle recinzioni degli spazi esterni al frazionamento eccessivo).</li><li>- Limitazione della nuova edificazione in territorio aperto.</li><li>- Ridimensionamento delle previsioni di nuovi insediamenti turistico-ricettivi nelle UTOE 24 e 26, a Piangrande (100 posti letto) e Fiano (40) con interventi maggiormente consoni alle esigenze di tutela della struttura insediativa e mitigazione degli impatti paesaggistici, oltre ai trascinamenti di P.R.G. per gli insediamenti di Marcialla e della Tabaccaia dell'Avanella.</li></ul>

<b>Obiettivi</b>	<b>Azioni</b>
1.3 Incrementare l'identità urbana delle frazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regole che tutelino gli elementi di rilevanza urbanistica - architettonica e favoriscano interventi unitari e coerenti in area urbana in relazione ai valori attribuiti attraverso il censimento del patrimonio edilizio esistente.</li> <li>- Miglioramento dei servizi nelle frazioni: rafforzamento delle funzioni e dei servizi pubblici per Fiano e costituzione di un luogo di aggregazione per la micro-comunità formatasi a Sciano.</li> </ul>
1.4 Densificare il tessuto urbano consolidato	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione dei residui di Piano Strutturale al fine di rivedere le previsioni di completamento e saturazione degli ambiti urbani, evitando processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429.</li> </ul>
1.5 Salvaguardare l'integrità dei centri storici e le visuali panoramiche da e verso le emergenze storico-architettoniche.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescrizioni per la tutela delle visuali panoramiche individuate attraverso la carta dell'intervisibilità.</li> </ul>

## 2. Garantire l'accessibilità universale

Diversi temi riconducono alla accessibilità universale, ovvero a tutte le scale, da quella territoriale a quella locale: il concetto si presta a una interpretazione a tutto tondo, dalla accessibilità veicolare (parcheggi di attestamento al centro storico e intermodali con la stazione e i punti di attestamento del TPL) a quella pedonale (ZTL e risalita meccanizzata), dalla mobilità dolce (riconnesione dei percorsi ciclo-pedonali) all'accesso agli spazi pubblici da parte delle utenze deboli (bambini e anziani), dalla fruibilità turistica (circuiti e percorsi di promozione turistica con luoghi dedicati) all'accesso alla casa per le fasce sociali meno abbienti.

Obiettivi	Azioni
2.1 Migliorare l'accessibilità al territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"><li>- Potenziamento della rete di fruizione lenta del territorio rurale, valorizzando la viabilità minore e i sentieri esistenti.</li><li>- Valorizzazione dei percorsi pedonali nelle campagne intorno a Certaldo Alto e al suggestivo Poggio del Boccaccio.</li><li>- Riqualficazione della Costa Vecchia che dovrà tornare ad essere sicura e percorribile.</li><li>- Riqualficazione della Costa Alberti previa individuazione di ambiti a parcheggio per i residenti.</li></ul>
2.2 Incrementare la qualità dell'accoglienza ricettiva	<ul style="list-style-type: none"><li>- Individuare nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta del sistema di itinerari di fruizione del territorio, anche permettendo la realizzazione dell'albergo diffuso.</li><li>- Prescrizioni che privilegino l'ampliamento delle strutture esistenti e l'aumento della dotazione di servizi.</li></ul>
2.3 Soddisfare la domanda di accesso all'abitare e ai servizi e infrastrutture pubbliche	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conferma dell'offerta di edilizia residenziale diffusa sociale, utilizzando i meccanismi in essere della perequazione e della compensazione, obbligatorie per completamenti urbani e ristrutturazioni, che individuano diverse modalità e tipi (cessione di lotti edificabili, realizzazione di alloggi ad affitto concordato).</li><li>- Incremento delle attrezzature collettive e generali: realizzazione in Piazza dei Macelli della Casa della Salute, oltre al rafforzamento dell'offerta dell'attuale Casa di riposo - Centro Egiziano Giglioli.</li><li>- Miglioramento dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: revisione delle previsioni di viabilità e parcheggio per l'accesso alla Casa di riposo.</li><li>- Realizzazione delle prime grandi opere di riqualficazione di Piazza della Libertà, Piazza Boccaccio, Borgo Garibaldi (previa realizzazione di interventi di riqualficazione formale volti anche ad incrementare aumento dell'illuminazione pubblica) e Via Due Giugno, a seguito di una revisione del P.U.T.</li></ul>
2.4 Migliorare l'offerta di servizi sportivi per tutte le fasce di età	<ul style="list-style-type: none"><li>- Revisione dell'ambito sportivo di Via Don Minzoni in modo da consentire la realizzazione di nuove attrezzature o la riorganizzazione di quelle esistenti.</li><li>- Riqualficazione degli spogliatoi del campo sportivo</li><li>- Definizione di meccanismi di attuazione di interventi che permetteranno di ampliare l'offerta delle varie</li></ul>

Obiettivi	Azioni
	<p>discipline sportive, anche attraverso il contributo dei privati (in particolare per il centro sportivo previsto per la centralità urbana prossima alla piscina comunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento dell'accesso ai servizi e attrezzature collettive e generali: riqualificazione dell'accessibilità alla piscina e agli impianti sportivi.</li> </ul>
2.5 Promuovere la qualità dell'ambiente urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione ambientale attraverso la salvaguardia dei verdi privati di valore, delle aree agricole residuali da destinare a piantumazioni ed equipaggiamenti vegetazionali, a orti urbani privati o sociali, e tramite creazione di spazi liberi e di verde in ogni intervento di completamento e di ristrutturazione, di nuova edificazione; aree a verde connesse alle trasformazioni.</li> <li>- Definizione di regole per la qualità degli spazi verdi urbani oggetto di nuova realizzazione o riqualificazione.</li> <li>- Incentivi a nuove forme artistiche come i progetti dell'arte urbana, affinché i giovani siano protagonisti dell'abbellimento dei parchi, degli spazi a verde e delle rotatorie.</li> </ul>
2.6 Aumentare l'accessibilità e l'intermodalità in ambito urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale</li> <li>- Aumento dei parcheggi scambiatori e dei nodi intermodali (realizzazione di un parcheggio, di circa 60 posti, nell'area dietro la stazione fra via Falcone e Borsellino, via Marco Polo e via Leonardo da Vinci e ampliamento del parcheggio della stazione creando due accessi più funzionali alla viabilità), anche attraverso la revisione delle previsioni inattuata.</li> <li>- Interventi sulla viabilità pedonale per la realizzazione di percorsi protetti per anziani e bambini in una logica di fruibilità completa della città.</li> <li>- Miglioramento delle piste ciclabili e completamento dei tratti dove sono assenti, per attraversare tutto il paese in sicurezza e con rapidità.</li> <li>- Realizzazione di un camminamento sicuro e accessibile pedonale e ciclabile, che parte da via Potente/via Baldini, attraversa viale Fabiani- con un camminamento di sottopasso- e prosegue sull'argine del fiume Agliena con accesso alla passerella, arrivando fino a piazza dei Macelli. Il percorso porterà nelle vicinanze di tutti i servizi del centro e delle scuole.</li> </ul>

### 3. Concepire l'intero centro urbano come motore dello sviluppo

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

Obiettivi	Azioni
3.1 Mantenimento dell'integrità morfologica del centro storico e del rapporto con Certaldo bassa	<ul style="list-style-type: none"><li>- Regole insediative e tipologiche per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici</li><li>- Regole per qualificare gli spazi liberi, pubblici e privati</li></ul>
3.2 Migliorare i servizi per il turismo in ambito urbano	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione di un parcheggio per gli autobus e vari punti di fermata nelle immediate vicinanze del centro</li><li>- Miglioramento della sosta per i camper: aumento delle attrezzature in Piazza dei Macelli, prevedendo inoltre la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate prossime al centro urbano.</li></ul>
3.3 Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse attraverso operazioni di riqualificazione funzionale delle aree urbane esistenti e/o degradate	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ricognizione delle aree di degrado ai sensi degli artt. 122-125 della Lr. 65/2014 e definizione metodi e criteri.</li><li>- proposta di interventi di rigenerazione urbana: diversi contenitori ex produttivi/commerciali ormai dismessi (e talvolta fatiscenti), presenti nel tessuto urbano che potrebbero divenire un volano per la rigenerazione della città (si pensi all'area dell'ex Aeronautica, ai vecchi opifici ormai inurbati come la ex Fertilizzanti – la vecchia vetreria – e gli insediamenti che caratterizzano l'interno degli isolati del centro urbano prevedendo l'attivazione di pratiche di recupero che non dovranno necessariamente passare per la ristrutturazione urbanistica.</li><li>- Revisione o consolidamento dei meccanismi di recupero dei contenitori dimessi dentro o ai margini della città, che permettono il riutilizzo della superficie esistente entro il lotto o la delocalizzazione con meccanismi di "decollo" delle edificabilità residue (la superficie non ricostruibile nel lotto) - in aree suscettibili di ricevere edificazione ("atterraggio").</li><li>- Riarticolare la gamma delle destinazioni d'uso ammissibili valutando anche la possibilità di trasformare ex complessi produttivi ormai dismessi in medie strutture di vendita.</li></ul>
3.4 Mantenere e incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle	<ul style="list-style-type: none"><li>- Previsione di nuova edificazione diversificata, dalla saturazione del lotto singolo al grande intervento di nuova edificazione, dal</li></ul>

Obiettivi	Azioni
funzioni in esso presenti	<p>completamento alla ristrutturazione urbanistica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione delle capacità produttive tramite incremento e riordino delle funzioni commerciali (distinte in centro commerciale naturale e distribuzione) in ordine ai diversi tessuti urbani (centri storici, edificato recente) e al nuovo assetto viario.</li> <li>- Pianificazione degli ambiti da destinare alle attività commerciali di media distribuzione e il rapporto con il centro commerciale naturale – anche alla luce delle determinazioni relative alla distanza tra le singole medie distribuzioni (ormai venuta meno a seguito dell’impugnativa delle disposizioni regionali).</li> <li>- Riqualificazione delle attività direzionali.</li> <li>- Consolidamento degli ambiti a destinazione produttiva e la ricerca di prassi urbanistiche che consentano un’agevole attuazione delle previsioni in località Montebello e Bassetto/Avanella.</li> </ul>