



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

Servizio Assetto del Territorio
Palazzo Comunale - Piazza del Popolo, 1-3r
50051 Castelfiorentino (FI) - tel.0571/6861
fax.62355 - P.I.00441780483

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA VARIANTE SR 429 "VAL D'ELSA" TRATTO EMPOLI-CASTELFIORENTINO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Maggio 2004

PROGETTISTI

Responsabile Dirigente del Servizio Assetto del Territorio
 Ing. Roberto Borghini

Collaboratori Servizio Assetto del Territorio
 Geom. Roberto Marconi

Collaboratori esterni **Arch. Rosanna Spinelli**

IL SINDACO
Laura Cantini



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA
VARIANTE SRT 429 "VAL D'ELSA" TRATTO EMPOLI –
CASTELFIORENTINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER
L'INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'OPERA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Maggio 2004

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

PREMESSA: L'ACCORDO DI PROGRAMMA

La procedura relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione della variante S.R.T 429 "Val D'Elsa" tratto Empoli-Castelfiorentino è stata avviata con la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 589 del 16/06/2003, ai sensi del D.lgs n. 267 del 18/08/2000 art. 34 (sugli "Accordi di Programma") e della L.R. n. 76 del 13/09/1996 (sulla Disciplina degli Accordi di Programma e delle Conferenze di Servizi).

La procedura relativa all'Accordo di Programma è stata avviata su richiesta del Comune di Empoli in data 15/04/2002 ed a seguito del Protocollo di Intesa in data 26/09/2002 fra Regione Toscana, Province di Firenze, Pisa e Siena, Amministrazioni Comunali di Castelfiorentino, Certaldo, Empoli e San Miniato per la "disciplina dei tempi e modalità di progettazione e costruzione dell'intervento relativo alla realizzazione della Variante S.R.T 429 "Val D'Elsa" tratto Empoli-Castelfiorentino.

Nella prima riunione operativa del 26/06/2003 è stato stabilito che i Comuni interessati si sarebbero assunti il compito di "predisporre elaborati necessari per le varianti urbanistiche" e di esprimere i "pareri Comunali per l'approvazione del progetto definitivo".

Tale assegnazione di compiti ha costituito la conferma degli impegni assunti in occasione del Protocollo di Intesa del 26/09/2002, in base ai quali la Provincia di Firenze si impegnò a svolgere l'attività di progettazione e di costruzione della nuova strada e i Comuni sottoscrittori si impegnarono ad "assicurare la conformità delle opere stesse (la realizzazione della S.R.T) prima dell'approvazione dei relativi progetti definitivi.

In base all'accordo del 26/06/2003 è necessario che il Comune di Castelfiorentino inserisca nel Piano Regolatore Generale il tracciato della nuova S.R.T 429 previsto nel progetto definitivo elaborato dalla Provincia di Firenze nel Gennaio 2003.

L'inserimento di tale tracciato costituisce la precisazione del tracciato che il P.R.G. in vigore, nelle sue componenti del P.S. e del R.U., individua in modo preliminare mediante un tracciato orientativo ed un "corridoio infrastrutturale" e comporta in parte la modifica del "corridoio infrastrutturale" stesso.

STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CASTELFIORENTINO

Il Comune di Castelfiorentino dispone di un Piano Regolatore completo, articolato in base alla L.R. 5/95 nelle due componenti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La procedura per l'approvazione del nuovo Piano Regolatore è iniziata con la approvazione dell'"Avvio di Procedimento" avvenuta con la Deliberazione C.C. n. 69 del 26/10/1998. Il Piano Strutturale è stato adottato con le delibere C.C. n. 49 del 29/07/1999 e n. 37 del 05/07/2000 (con decisione sulle osservazioni) ed è stato approvato con la Delibera C.C. n. 53 del 17/07/2001.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/8861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato con le delibere C.C. n. 22 del 12/05/2003 e n. 28 del 09/06/2003 ed è stato approvato (con decisione sulle osservazioni) con la delibera C.C. n. 56 del 30/12/2003.

LE PREVISIONI ATTUALI DEL PIANO STRUTTURALE RELATIVE ALLA NUOVA S.R.T 429.

E' già stato detto nella premessa che il Piano Strutturale in vigore individua per la Nuova S.R.T 429 un tracciato preliminare ed un corridoio infrastrutturale (nella tavola 1). Il corridoio infrastrutturale ha una larghezza di 80 ml. e prefigura un tracciato che, procedendo da Nord verso Sud, corre nel fondovalle dell'Elsa in parallelo alla strada Comunale Sanminiatese dal confine Comunale con San Miniato fino alla frazione di Dogana, collocandosi in aderenza all'arginatura della Cassa di Espansione di Madonna della Tosse. Prima della frazione di Dogana il corridoio infrastrutturale lascia il fondovalle dell'Elsa deviando verso la valletta del Rio Morto, dove prefigura un tracciato di mezza costa in destra del rio fino al toponimo "Rimorti due". Dal toponimo "Rimorti due" al toponimo "Torricella" il corridoio infrastrutturale attraversa i crinali collinari fra la valletta del Rio Morto ed il fondovalle dell'Elsa e rientra nel fondovalle in corrispondenza del Rio Petroso, che segna il confine Comunale con Gambassi Terme. Dopo un tratto nel territorio Comunale di Gambassi Terme il Regolamento Urbanistico ripropone il corridoio infrastrutturale della S.R.T 429 in Comune di Castelfiorentino in destra del fiume Elsa, fra il fiume e la linea ferroviaria Empoli-Siena, dal toponimo "Casa Nuova" fino al confine Comunale con Certaldo.

Il P.S. individua per la nuova S.R.T 429 un solo svincolo nel territorio Comunale di Castelfiorentino, fra la frazione di Castelnuovo e Granaiole ed in corrispondenza dell'incrocio con la strada Provinciale per Castelnuovo e Coiano.

LE MODIFICHE AL PIANO STRUTTURALE NECESSARIE PER IL RECEPIMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA NUOVA S.R.T 429

Il progetto definitivo elaborato per la nuova S.R.T. 429 della Provincia di Firenze prevede un tracciato che rientra in gran parte nel corridoio infrastrutturale individuato dal P.S. in vigore; il tracciato non rientra nel corridoio infrastrutturale nel tratto corrispondente alla Valletta del Rio Morto, dalla frazione di Dogana al toponimo "Torricella". Il tracciato individuato dal progetto definitivo corre più a valle rispetto a quello prefigurato dal tracciato preliminare e dal corridoio infrastrutturale del P.S.; la modifica è finalizzata a ridurre i settori viari da realizzare in galleria e a evitare alcuni settori delle pendici collinari caratterizzati da forte instabilità.

Sulla base delle previsioni del progetto definitivo, con la Variante al P.S. vengono modificati il tracciato preliminare ed il corridoio infrastrutturale previsti dal P.S. nel tratto fra la frazione di Dogana e il toponimo "Torricella".

Sempre sulla base delle previsioni del progetto definitivo sono stati modificati leggermente il tracciato preliminare ed il corridoio infrastrutturale in corrispondenza dello svincolo di



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

Castelnuovo e dei tratti della strada Provinciale per Castelnuovo e Coiano immediatamente adiacenti allo svincolo.

Le modifiche al tracciato preliminare ed al corridoio infrastrutturale previsto per la S.R.T. 429 vengono riportate nelle carte 1, 2, 5, 6, 8 del P.S.

A titolo precauzionale con la Variante al P.S. si inserisce nell'art. 24 delle NORME DI ATTUAZIONE (le STRADE) un capoverso ripreso dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. (art. 30, STRADE) che consente agli Strumenti Urbanistici dei Comuni di modificare i tracciati previsti dal P.T.C.P. a condizione che siano garantite "le funzioni di collegamento previste e che le modifiche rispondano ad esigenze di riduzione dell'impatto ambientale e/o di eliminazione di difficoltà costruttive rilevanti e/o di risparmio economico.

L'art. 24 delle NORME DI ATTUAZIONE modificato consentirà al R.U. di modificare i tracciati previsti dal P.S. alle stesse condizioni e per le stesse finalità.

Il tracciato previsto dal progetto definitivo e le conseguenti modifiche alle carte del P.S. non interferiscono con le altre previsioni urbanistiche relative alle UTOE del Territorio aperto ed in particolare alla UTOE E3 (area delle colline nude). Il tracciato previsto dal progetto definitivo e le modifiche al Piano Strutturale non cambiano in modo significativo il rapporto della nuova strada con il sistema dei vincoli e delle risorse individuato dal P.S. nelle carte 1 e 2. In conclusione il progetto definitivo individua per la nuova S.R.T. 429 un tracciato e delle caratteristiche costruttive che si inseriscono nel contesto ambientale del territorio aperto del Comune di Castelfiorentino in modo non traumatico e sostanzialmente corretto.

A proposito dell'inserimento della nuova S.R.T. 429 nel paesaggio e nell'ecosistema circostante si riportano alcuni passi dello "STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE" allegato al progetto preliminare elaborato dalla Provincia nel Gennaio 2003.

§§§

4.6 Componente Paesaggio

Inquadramento del paesaggio

L'opera progettata è ubicata nella porzione fiorentina della Val D'elsa, individuata dal P.T.C.P. della Provincia di Firenze quale Quadrante del Sistema Territoriale Locale di Empoli. Gli studi ed indagini realizzati per la redazione del P.T.C.P. forniscono un quadro esauriente delle caratteristiche dell'area, pertanto sono stati largamente utilizzati. "La "Val d'Elsa fiorentina" non corrisponde ad una unità paesistica, sia perché i confini provinciali tagliano trasversalmente la valle, sia perché anche i confini comunali si discostano spesso dalle linee di spartiacque. Anche da un punto di vista socioeconomico esistono forti legami di relazione con il centro di Poggibonsi, appartenente alla Provincia di Siena. Da un punto di vista geologico, tutto il bacino si apre su depositi costituiti da terreni in prevalenza argillosi, sabbiosi e conglomeratici, spesso in alternanza tra loro. La presenza di suoli diversi determina variazioni nei tipi di erosione e si riflette in parte nella vegetazione e nell'uso agricolo. Una morfologia ondulata domina comunque il paesaggio e le forme più aspre si limitano a qualche balza o scarpata di erosione e a qualche solco



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

vallivo più incassato nelle parti alte. Le pendenze sono quasi sempre sotto il 20% e le dorsali sono larghe e pianeggianti sino ad assumere talora l'aspetto di pianori. Tra le colline si inseriscono le pianure alluvionali quaternari, poco terrazzati, lungo il fiume Elsa dove raggiungono anche due chilometri di larghezza, e lungo i corsi minori. Le pianure di fondovalle presentano problemi di ristagno delle acque e di inondazioni, che si ripetono con una certa frequenza." Il Sistema Territoriale Locale di Empoli ha individuato tre sub-sistemi collegati fra loro e diversamente articolati in destra e in sinistra d'Elsa che, nel loro insieme, determinano la struttura profonda del territorio del quadrante Val d'Elsa fiorentina.

Politiche di tutela del territorio aperto

Il P.T.C.P. individua nel versante tre "aree fragili" da sottoporre a programmi di paesaggio (ari. 11 delle Norme di attuazione dello Statuto del Territorio), "parti del territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianza di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività" e che "costituiscono invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'ari. 5, della L.R. 5/95."

Il tracciato in esame interessa in alcuni punti una area protetta di interesse locale (Art. 8 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.); il tracciato interessa inoltre, nella porzione nord-orientale, una "Area fragile" da sottoporre a programma di paesaggio, considerata invariante strutturale dall'Ari11 delle Norme. Per una descrizione degli impatti e delle conseguenti misure di mitigazione si rimanda al capitolo successivo.

Occorre inoltre ricordare che il restante tracciato, al di fuori dell'area protetta e dell'area fragile, si snoda in un'area normata dall'Art. 7 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., denominata di Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori e edifici sparsi: si tratta delle "aree esterne ai centri abitati e alle zone industriali, comprendendo perciò gran parte della superficie provinciale a prevalente destinazione agricola e forestale con tutti gli insediamenti minori, borghi, casali sparsi, specie se di rilevanza storica che sono parte integrante del paesaggio nel quale si trovano".

Interrelazione tra progetto e paesaggio

Il tracciato di progetto, come si è detto, ha origine dalla S.P. n.4 Volterrana e si sviluppa per circa 16 km in direzione Nord, fino alla località di Ponte alla Stella, in prossimità della Strada di Grande Comunicazione Firenze - Pisa - Livorno.

Il primo tratto del tracciato interessa il fondovalle in sinistra dell'Elsa. Il tracciato parte e si snoda in una zona agricola altamente antropizzata, sita tra la S. P. Volterrana, la periferia di Castelfiorentino e il centro urbano di Case Nuove, ma presto, allontanandosi da Castelfiorentino, interseca, con la prima galleria denominata Torrione, l'ambiente collinare. Si tratta di un paesaggio con ondulazioni morbide fortemente caratterizzato da seminativi e prati falciati. Il paesaggio è diversificato da alcuni appezzamenti condotti a vigneto e oliveto, da un discreto numero siepi e piccoli nuclei di formazioni arbustive o arboree, da alcune raccolte d'acqua che presentano le sponde ricche di piante idrofile. Sulla sommità delle alture si ergono numerose abitazioni rurali. La strada toma, affiancando il Rio Morto, in un ambiente pianeggiante che lentamente si apre nel paesaggio di fondovalle dell'Elsa, dopo aver costeggiato prima il Poggio e poi il Belvedere ed aver attraversato la strada



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50061 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

Sanminiatese. Il paesaggio è sempre caratterizzato da seminativi e prati falciati ma, procedendo verso la pianura di fondovalle, da una parte, si assiste ad una sempre maggiore presenza di pratiche agronomiche di tipo intensivo e, dall'altro, si intensificano, in numero e dimensione, le aree condotte con colture specializzate: le siepi e le bordature naturali dei campi si riducono in termini quantitativi e qualitativi. Il tracciato interesserà poi quasi esclusivamente il fondovalle:

attraversa il Fiume Elsa, passando quindi sul suo versante orografico destro, attraversa la ferrovia e la S.S. 429, passa in prossimità dell'abitato di Brusiana e giunge fino al limitare delle colline in località Pianezzoli, che oltrepassa grazie all'omonima galleria della lunghezza di 355,46 m, per tornare nuovamente in ambiente pianeggiante in un'area fortemente antropizzata fino al suo termine non lontano dall'area industriale di Empoli, da cui rimane separato dalla linea ferroviaria. Anche il tratto che si diparte dall'asse principale si porta verso la parte più interna della pianura senza incontrare più rilievi collinari e situazioni di particolare pregio, inserendosi tra le propaggini più settentrionali di un centro abitato e l'area industriale di Empoli. E necessario precisare che a causa del numero e della distribuzione omogenea nel territorio dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale (Art. 13 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.), alcuni di essi risultano non molto distanti dal tracciato proposto. Le aree di maggior pregio paesaggistico interessate dal tracciato sono quelle relative al sistema collinare posto a ovest di Castelfiorentino, compresa la piccola valle del Rio Morto (definita "area fragile" dall'Art. 11 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.), all'area di stretta pertinenza del bosco planiziale dell'Elsa, ricadente nell'area protetta di interesse locale (Art. 8 delle Norme di attuazione del P.T.C.P.) e alla ristretta area ai piedi delle colline in destra dell'Elsa, anche per la presenza di un'area boschiva in località Pianezzoli. Gli impatti paesaggistici normalmente previsti per tale tipologia di opera sono dovuti, sia nella fase di costruzione sia di esercizio e manutenzione, prevalentemente all'occupazione del suolo, sia da parte dell'infrastruttura che dei cantieri e delle piste di servizio, ed all'eventuale conseguente variazione della morfologia, eliminazione dei componenti arborei ed arbustivi e realizzazione di elementi di disturbo.

Durante la fase di costruzione dell'opera in esame si prevede un impatto paesaggistico non modesto, soprattutto nelle porzioni del territorio interessate dalla costruzione delle gallerie e dalla realizzazione di aree di cantiere. Tale impatto visivo è assolutamente temporaneo in quanto terminerà col ripristino totale delle condizioni iniziali nelle aree interessate dalle opere di progetto. La strada, una volta terminata, determinerà, nella fase di esercizio e manutenzione, un impatto limitato seppure permanente. Infatti la presenza delle gallerie nei tratti paesaggisticamente più interessanti, ne riduce largamente il potenziale impatto. Inoltre, in tali aree, la presenza stessa delle colline, che determina limitati orizzonti visivi, fa sì che tale impatto, di per sé modesto, sia localizzato entro ristrette porzioni del territorio. La schermatura di quei tratti di strada e di quelle opere accessorie particolarmente visibili sul piano di campagna sarà, inoltre, effettuata con opportune e ben studiate barriere vegetali, realizzate con alberi ed arbusti autoctoni di ecotipo locale. Ciò permetterà il corretto inserimento della strada nel paesaggio agrario circostante caratterizzato, come si è detto, dalla presenza di un notevole numero di filari verdi posti lungo i margini degli appezzamenti agricoli, dei canali e delle strade. La piantumazione di nuove essenze vegetali, inoltre, rimpiazzerà la perdita di quegli alberi o arbusti eventualmente sacrificati in fase di costruzione. Per quanto riguarda l'area di stretta pertinenza del bosco planiziale dell'Elsa, bisogna precisare che sarà interessata in un solo



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

punto di attraversamento con una traiettoria perfettamente perpendicolare, così da limitarne l'interferenza. Anche in questo caso la realizzazione di opportune schermature con barriere verdi e la stessa tipologia del viadotto non sembrano provocare gravi pregiudizi per l'incolumità di una tipologia di paesaggio che da sempre lega strettamente ambiente naturale con opere antropiche di attraversamento.

4.7 Componente ecosistema

Inquadramento dell'ecosistema

Ecosistema dell'ambiente agrario

Il sistema agrario è stato valutato in modo approfondito per la redazione del P.T.C.P. della Provincia di Firenze e ben descritto nel capitolo dedicato al sistema territoriale aperto dello Statuto del Territorio. Le trasformazioni operate nell'attività agricola hanno apportato non solo modifiche all'assetto del territorio ed al paesaggio ma anche alle componenti e alle funzioni interne all'intero agro-ecosistema. La maggiore uniformità ambientale, la perdita delle siepi, delle macchie e delle tare aziendali, l'accorpamento dei poderi, l'uso massiccio di prodotti chimici di sintesi ha determinato un impoverimento della biodiversità un tempo presente. Ciononostante l'area si conserva in uno stato di "naturalità" soddisfacente, soprattutto se confrontato con aree analoghe. Soprattutto nelle aree collinari la varietà delle componenti paesistiche e la minore presenza antropica si ripercuote positivamente sulla presenza di elementi naturali sia vegetali che animali. Le siepi, i fossi e le raccolte d'acqua creano microecosistemi che contribuiscono ad aumentare la diversità biologica anche grazie all'effetto margine. È noto, infatti, che in ambienti ecotonali, cioè di confine tra unità ambientali differenti, si instaura una comunità biologica molto ricca in termini qualitativi e quantitativi. Tali ambienti, inoltre, servono quali aree di sosta e rifugio anche per gli animali che svolgono la loro attività trofica in altri ambienti, quali i campi coltivati, ma che necessitano di luoghi sicuri dove trascorrere le ore di inattività ed allevare i piccoli.

La strada in progetto sarà dotata degli accorgimenti necessari per ridurre il disturbo alle componenti dell'ecosistema limitrofo, così come di quelli necessari per ridurre le cause di mortalità diretta, attraverso la realizzazione di un numero consistente di tombini che possono permettere il passaggio degli animali terrestri da un lato all'altro del rilevato. Tali vie di transito, sebbene non conformi alla tipologia prevista dal P.T.C.P. risultata ideale in casi analoghi, possono soddisfare le necessità di alcune specie in molte condizioni ambientali. L'impatto potenziale sull'ecosistema dell'ambiente agrario può, quindi, considerarsi mitigabile fino a bassi livelli da opportuni accorgimenti che saranno adottati nella realizzazione dell'opera. L'impatto arrecato all'area boschiva in località Pianezzoli per la realizzazione della omonima galleria è, invece, maggiore in quanto modifica la struttura stessa dell'ecosistema del bosco e le sue funzioni. La piantumazione di nuove essenze in sostituzione di quelle eliminate favorirà il processo di ripristino delle condizioni iniziali, che sarà comunque molto lento.

Ecosistema fluviale

Le specie arboree maggiormente caratterizzanti l'ecosistema fluviale sono il salice bianco (*Salix alba*), il salicome (*Salix caprea*), il pioppo nero (*Populus nigra*), il pioppo bianco



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

(Populus alba), l'olmo campestre (Ulmus minor), il sambuco (Sambucus nigra), il biancospino (Crataegus monogyna) e il prugnolo (Prunus spinosa), a cui si associano numerosissime specie erbacee. A questa componente botanica si associa quella zoologica, numerosissima e assai diversificata, così da non poter essere individuata con alcune specie. Tale ecosistema viene interessato con un viadotto perpendicolare al tracciato, che ne interrompe la continuità. Tale interruzione non è rilevante per le specie vegetali e per molte specie animali che possono utilizzare, per diffondersi o spostarsi, "vie" alternative, ma può creare qualche problema all'avifauna nei suoi spostamenti lungo l'asse fluviale. Le misure di mitigazione che si adotteranno ridurranno fortemente l'impatto anche relativamente a questa componente.

§§§



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629356

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

ELABORATI ATTUALI

Si riportano di seguito i passi degli elaborati del P.S. (Relazione illustrativa, Statuto del Territorio, Norme di Attuazione) che riguardano le tematiche oggetto della Variante al P.S. per l'inqadramento urbanistico del progetto definitivo della nuova S.R.T 429 "Val D'Elsa" tratto Empoli-Castelfiorentino.

Le tematiche interessate sono quelle relative alla "viabilità extraurbana".

RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ATTUALE)

INDICE

1. La costruzione del nuovo piano

Premessa

1.1 - Una questione di metodo

1.2 - Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico

2. Il quadro conoscitivo

2.1 - Il P.T.C. della Provincia di Firenze

2.2 - La viabilità

Il piano del traffico

2.3 - I servizi a rete e puntuali

Acquedotto

Fognatura e depurazione

Metano

Energia elettrica

2.4 - I caratteri del territorio

La struttura del territorio nella prima metà dell'Ottocento

Le condizioni attuali

2.5 - Le unità di paesaggio

2.5.1 - Le aree di pianura

Valle dell'Elsa

Valle della Pesciola

Valle dell'Orto

2.5.2 - Le aree di crinale

da Vallecchio a Granaiolo

Volterrana

Renai-Montorsoli

Crinale dell'Orto

2.5.3 - Le aree di collina

Colline nude

Stigliano-Cespugliano

Cambiano

Oliveto

Malacoda

2.5.4 - Le aree periurbane

Sala

Petriccio

Dogana

2.5.5 - Le aree morfologicamente deboli

San Matteo

3. Le indagini conoscitive

Premessa

3.1 - L'evoluzione del sistema insediativo

La viabilità minore

3.2 - Il modello insediativo attuale

3.3 - Il rilievo del patrimonio edilizio esistente

3.3.1 - Il territorio extraurbano

3.3.2 - La pianura

Castelfiorentino

Valle dell'Elsa, da Granaiolo a Cambiano

a Madonna della Tosse

Valle dell'Elsa dal depuratore a

Castelfiorentino

Valle dell'Elsa a sud di Castelfiorentino

Valle della Pesciola

3.3.3 - I crinali e le colline

Le aree da Vallecchio a Granaiolo

Area collinare settentrionale

Colline di Cambiano

Crinale della Volterrana

Crinali del Lama-Sala

Crinale Renai-Montorsoli

Colline di Petriccio

Colline di Oliveto

Crinale dell'Orto

Area delle colline nude

3.3.4 - Le frazioni

Castelnovo

Dogana

Cambiano

Granaiolo

Petracci

4. Castelfiorentino in cifre

4.1 - La popolazione

4.2 - Gli aspetti sociali

Le famiglie

L'istruzione

La condizione professionale

Il mercato del lavoro

Il pendolarismo

4.3 - Le abitazioni

4.4 - Le previsioni demografiche

4.5 - La dimensione economica

La base produttiva

Le dinamiche congiunturali dei settori di

specializzazione su scala provinciale

Altri indicatori del reddito e della

dimensione economica

5. Elementi per una valutazione del fabbisogno edilizio

5.1 - Il fabbisogno edilizio e le sue componenti

Il fabbisogno arretrato

Il fabbisogno di riqualificazione

Il fabbisogno aggiuntivo

Il recupero dello stock non utilizzato

Il fabbisogno frizionale

Il fabbisogno sostitutivo

Il fabbisogno primario complessivo

5.2 - Il fabbisogno abitativo secondario e il

fenomeno della terziarizzazione dello stock

5.3 - Il fabbisogno residenziale complessivo

6. Gli strumenti urbanistici vigenti

6.1 - P.R.G.

6.2 - Piani Particolareggiati

6.3 - Piani di settore

1. La costruzione del nuovo piano

Premessa

Ogni nuovo piano sembra proporsi come superamento o addirittura come opposizione e rottura con gli strumenti che in passato hanno disciplinato il territorio. Costruire un nuovo piano non significa dover negare la passata pianificazione, significa invece individuare un percorso di riflessione che unisca le passate esperienze con le nuove per riproporne e svilupparne gli aspetti condivisibili e sulle quali individuare nuovi obiettivi e nuovi contenuti.

Costruire oggi un nuovo piano per Castelfiorentino impone atteggiamenti diversi da quelli che hanno accompagnato lo sviluppo di quest'area negli ultimi venti anni. Diverso è infatti lo scenario con cui ci si confronta, caratterizzato da condizioni economiche, sociali, ma anche culturali e tecniche mutate ed in continua mutazione. Il concetto intorno al quale si è fondato il dibattito dell'urbanistica italiana degli anni '80, che ha costruito le premesse della legge regionale 5/95, è quello della "qualità" che vuole se non sostituire ma almeno accompagnare quello della "quantità", concetto che ha caratterizzato la pianificazione italiana dal dopoguerra ad oggi. I termini "trasformazione" e "riuso" hanno sostituito quelli di "crescita" ma non solo, ciò che la nuova legge regionale invoca è soprattutto il concetto di "sviluppo sostenibile" sul quale occorre riflettere.

In questa ottica appare evidente che le possibili linee di sviluppo sono da ricercare nel territorio stesso e in ciò che di esso e su di esso è stato compiuto in tempi remoti o negli anni recenti, nella storia passata e nelle attività di pianificazione e costruzione del territorio che hanno contraddistinto le vicende urbane economiche e sociali di Castelfiorentino.

La conoscenza delle regole e delle leggi secondo le quali il territorio si è formato e la constatazione delle possibili risorse (il termine risorsa implica sempre il concetto di sfruttamento) è indispensabile per non sovrapporre al progetto in divenire, schemi e modelli astratti che rischierebbero di non raccogliere e sviluppare la ricchezza e le caratteristiche specifiche del territorio, o ancor peggio, di contrapporsi ad esse. Per questi motivi occorre ritrovare una sorta di "naturale" sviluppo dell'area che porti a recuperare il rapporto complessivo con il territorio anche se, certamente, in forme diverse dal passato. A questo scopo è necessario uno studio che permetta di capire quali possono essere gli usi tradizionali e/o alternativi che del territorio si possono fare.

1.1 - Una questione di metodo

La riflessione che viene proposta riguarda non solo il territorio e i suoi luoghi specifici, ma anche gli obiettivi e il metodo per raggiungere la comprensione della struttura insediativa attuale e la verifica delle dinamiche socio-economiche in atto.

Questo approccio apre un ventaglio di indagini conoscitive che devono essere sempre tra loro fortemente relazionate. La conoscenza come:

- processo conoscitivo dal quale possa scaturire un repertorio di tutte le informazioni esistenti sul territorio;
- strumento utile per l'individuazione all'interno del territorio dei suoi caratteri permanenti e degli aspetti contingenti, cogliendone le invarianti strutturali, le dinamiche legate alla struttura stessa del luogo e i processi di integrazione in sistemi territoriali ed economici più ampi.

Quanto esposto rende evidente che non si possono distinguere a priori parti del territorio con specifiche caratteristiche come area edificata, territorio aperto, area residenziale e area produttiva. Il territorio non è mai divisibile in parti, semmai è articolabile in sistemi e ambiti tra loro sempre fortemente relazionati. Da ciò deriva che l'interpretazione del territorio deve tenere conto che esso si configura come un "sistema aperto". Ad esempio, parlare di ambiente non significa affrontare solo i temi che derivano dalle problematiche legate agli spazi aperti ed è altrettanto evidente che il sistema insediativo non si esaurisce solo all'interno dei centri abitati, ne deriva quindi che ambiente aperto e costruito non sono elementi separati, ma due aspetti di un'unica realtà. La scissione terminologica è un semplice strumento di lettura, un tentativo di sfogliare il territorio in maniera tematica per comprendere i vari livelli di cui è composto.

Il territorio letto come sistema, previsto anche dalla LR 5/95, e non come insieme di aree omogenee, implica particolari indicazioni progettuali e la costruzione di una normativa che discenda da questa impostazione; una normativa misurata ai singoli temi e luoghi, fatta di criteri generali e di indicazioni precise e puntuali a seconda degli ambiti di applicazione e dei singoli luoghi.

La qualità costituisce un assunto e un obiettivo del Piano Strutturale. I consueti luoghi comuni e i pregiudizi portano a suddividere il territorio in aree di qualità ed aree senza qualità, aree dove si deve operare la conservazione ed aree in cui è possibile qualsiasi intervento.

E' ovvio che le parti più antiche rappresentano e sono la parte più consolidata della città, con una struttura urbana e un'identità più chiara ed evidente, ma soprattutto esse rappresentano dei punti certi di riferimento per la comunità intera. Le aree più recenti presentano invece una struttura urbana meno chiara e meno consolidata senza costituire dei riferimenti certi per la comunità. Constatare quindi che una parte del territorio o una parte di città è priva di qualità e constatare che le recenti operazioni edilizie non hanno strutturato il territorio, significa cogliere solo una parte della realtà. Appare evidente che le parti realizzate recentemente delle città, pur non avendo ancora assunto un carattere definito, sono comunque l'espressione di un'epoca e la risposta ai bisogni che si sono manifestati in quel preciso momento. Il problema delle periferie è legato ad una crescita repentina delle città che non ha consentito, nel breve periodo, di raggiungere quel grado di complessità insediativa, tipologica e funzionale che caratterizza gli attuali centri storici. Le periferie non sono però da considerarsi aree senza qualità e senza possibilità di recupero ma zone in trasformazione che, al di là di superficiali operazioni di "maquillage", hanno la possibilità ancora di riarticolarsi ed entrare in relazione con le parti più consolidate assumendo nel sistema complessivo un ruolo ed una identità precisa.

Sarà compito del Piano Strutturale ma soprattutto del Regolamento Urbanistico offrire l'occasione per una loro riqualificazione individuando i modi del completamento del tessuto, le centralità, le relazioni urbane, le regole del rapporto con gli spazi aperti, la definizione dei limiti, l'integrazione delle funzioni di quartiere con quelle di carattere urbano e territoriale.

1.2 - Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico

Il progetto del Piano Strutturale conterrà quindi l'insieme delle operazioni di studio e di analisi convenientemente elaborate che si sono susseguite e la loro traduzione in termini prescrittivi e di indirizzo. Il Piano Strutturale, così come previsto dalla LR 5/95 dovrà definire le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale. Strumento rivolto prevalentemente all'Amministrazione, dovrà essere occasione per una riflessione generale sulle politiche urbanistiche e sul possibile controllo della qualità ambientale e dell'ambiente costruito, attraverso operazioni in grado di non incidere in maniera riduttiva sulle possibilità di sviluppo della comunità riguardo alle scelte di vita e di lavoro.

Il Piano Strutturale potrà a tal fine articolarsi in due livelli. Il primo che definisca le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale specificando la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologici e del corretto uso delle risorse territoriali. Il secondo che definisca gli indirizzi operativi ed i parametri da rispettare nella predisposizione del Regolamento Urbanistico e nell'eventuale Programma Integrato di Intervento in relazione a:

- ruoli e funzioni delle singole parti del territorio attraverso l'individuazione dei sistemi principali e della loro eventuale articolazione;
- prestazioni, invarianti e gradi di trasformabilità del territorio attraverso la definizione dello "statuto dei luoghi";
- dimensionamento degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi attraverso l'individuazione delle "unità territoriali organiche elementari";
- criteri per la definizione dei piani e dei programmi di settore di singole parti del territorio attraverso l'individuazione di aree problematiche rilevanti.

Il Regolamento Urbanistico sarà costituito da due gruppi di oggetti: le norme tecniche di attuazione e le tavole di progetto. L'ordine logico del piano è sinteticamente rappresentato dalle norme tecniche di attuazione, l'ordine tematico è dato dalla sequenza degli elaborati grafici che compongono il piano alle diverse scale. Il Regolamento Urbanistico manterrà l'impalcato costitutivo del Piano Strutturale, dettagliandone i concetti e gli obiettivi, ampliandone le indicazioni e specificandone le ricadute normative.

2. Il quadro conoscitivo

2.1 - Il P.T.C. della Provincia di Firenze

La Provincia di Firenze, prima in Toscana, ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento con delibera del Consiglio provinciale nel mese di giugno dello scorso anno. La redazione del Piano Strutturale ha coinciso con la fase finale della formazione dello strumento di pianificazione a scala vasta che ha visto impegnate le energie dell'Amministrazione provinciale in numerosi studi e ricerche. L'esauritivo quadro conoscitivo messo a punto dal P.T.C.P. e le principali linee guida individuate, rappresentano la base analitica e progettuale su cui il Piano Strutturale del Comune di Castelfiorentino ha basato le proprie riflessioni. L'insieme degli studi e delle ricerche approntate dal P.T.C.P. hanno indirizzato gli approfondimenti e le verifiche da effettuare di competenza specifica della pianificazione alla scala comunale.

Le indagini su cui è stata posta particolare attenzione sono quelle che riguardano il territorio aperto, argomento trattato in maniera approfondita nel P.T.C.P., il quale già identifica sul territorio le risorse di carattere naturale, paesaggistico e quelle di interesse storico culturale. La fase di aggiornamento, integrazione e verifica è stata compiuta in maniera diretta dagli uffici comunali, attraverso l'elaborazione di una serie di carte tematiche, che ricostruiscono il quadro conoscitivo del Comune di Castelfiorentino, così come interpretate dal piano provinciale, e che costituiscono la base della elaborazione progettuale del Piano Strutturale.

2.2 - La viabilità

Il sistema della viabilità del Comune di Castelfiorentino è costituita da:

- strada statale SS 429 di Valdelsa: da Ponte a Elsa si dirige verso sud-est, attraverso Castelfiorentino e Certaldo, fino a Poggibonsi;
- strade provinciali : SP 4 Volterrana, dal Galluzzo attraverso Montespertoli, Castelfiorentino, Gambassi, giunge fino a Volterra ; SP 108 Granaiole-Castelnuovo d'Elsa-Orto (Coianese), da Granaiole attraverso Castelnuovo d'Elsa fino in Val d'Orto dove incontra la SP 46; SP 46 di Rimorti-Val d'Orto, da Castelfiorentino al confine con la provincia di Pisa; SP 26 delle Colline, da Castelfiorentino attraverso Montaione, S. Vivaldo e Castelfalfi, fino al confine con la provincia di Pisa;
- strade comunali: Sanminiatese, Del Vallone, Di Monte Olivo ed infine dalla SP 108 alla Samminiatese;
- ferrovia Empoli-Poggibonsi-Siena. Inaugurata nel 1849 è tuttora a trazione Diesel e a binario semplice; nel 1984 è stato attivato il controllo centralizzato del traffico. Le stazioni del Comune sono a Granaiole e Castelfiorentino, mentre è stata realizzata una fermata a Cambiano.

E' stato più volte ripetuto come la rete viaria, un tempo sufficiente e in grado di far fronte alle necessità dell'area, sia rimasta pressoché invariata nella sua struttura generale, tranne piccole modifiche poco rilevanti apportate ai tracciati. Quella rete stradale che aveva, in molti casi, determinato gli attuali sviluppi urbanistici ed economici dell'area, oggi non è più in grado di assolvere la propria funzione, poiché il carico attuale del traffico non è commisurato né alla sua tipologia, né alla sua dimensione.

Si rileva inoltre che le principali vie di comunicazione territoriale, subendo un processo di "inurbamento", oltre al traffico extraurbano si trovano a smaltire anche quello locale creando gravi problemi di vivibilità per i centri urbani che vengono attraversati. Questo fenomeno è particolarmente sentito nel capoluogo dove la congestione derivante dal traffico di attraversamento raggiunge livelli di criticità notevoli. Il traffico di attraversamento disturba anche l'utilizzazione dei parcheggi di rotazione esistenti all'interno del centro commerciale, che dal punto di vista quantitativo sarebbero sufficienti. Anche la parte alta del centro storico ha gravi problemi di congestione a causa della mancanza di parcheggi e autorimesse per i residenti. Le conseguenze negative per la funzionalità e l'immagine dei principali spazi pubblici costituiscono un deterrente per il completo recupero e riqualificazione del centro antico del capoluogo. Stesso fenomeno si rileva nel tratto della SS 429 in prossimità delle frazioni di Cambiano, Fontanella e in parte di Petrazzi, rendendo praticamente questi luoghi invivibili.

Le attività produttive presenti sul territorio comunale sono pesantemente penalizzate dall'isolamento rispetto alla viabilità regionale principale (Superstrada Firenze-Pisa-Livorno, Superstrada Firenze-Siena) e dalla loro suddivisione in aree di limitate dimensioni e mal collegate fra loro, che rendono difficili i traffici fra le varie zone produttive e limitano le sinergie tra le imprese creando freni alla nascita di servizi nuovi.

Il problema della eccessiva parcellizzazione delle aree produttive è in via di soluzione con il completamento della circonvallazione di sud-ovest, che oltre a liberare il centro urbano dal traffico di

attraversamento, svolgerà anche il ruolo fondamentale di costituire la struttura di un sistema continuo fra le aree produttive del settore nord e sud di Castelfiorentino. Questo sistema, con la prossima realizzazione anche della circonvallazione di Certaldo, potrà estendersi anche alle zone produttive di Certaldo nord, Gambassi-Badia a Cerreto, San Gimignano-Badia a Elmi e San Benedetto e Certaldo sud costituendo una struttura unitaria di notevole importanza sull'area vasta.

Per il collegamento delle attività produttive della zona con l'esterno si renderà necessaria il completamento della SS 429, e prioritariamente dello stralcio dal raccordo con la FI-PI-LI al Terrafino fino allo svincolo di Castelfiorentino nord-Granaiole.

Con tale prospettiva la struttura produttiva unitaria prefigurata in precedenza sarà collegata in modo organico con la FI-PI-LI e con la FI-SI e potrà sfruttare come elemento di forza il fatto di rappresentare la saldatura fra i sistemi produttivi del Val d'Arno (Empolese e zona del cuoio) e dell'area Poggibonsi-Colle Val d'Elsa.

Il piano del traffico

I problemi della mobilità sono stati affrontati nel "Piano Urbano dei Parcheggi e del Traffico", approvato dall'Amministrazione comunale nel 1996 con relativa variante al PRG. Il nuovo strumento assegna alla nuova statale 429 la funzione di soluzione "esterna" per il traffico di attraversamento e per i collegamenti a lungo raggio, il tracciato prevede uno svincolo "storico" in corrispondenza della nuova Volterrana, due svincoli "larghi", a nord fra Castelnuovo e Granaiole, e uno a sud oltre il confine comunale con Certaldo.

Il sistema delle circonvallazioni urbane, oltre ad accogliere i flussi di attraversamento, dovrà in prospettiva drenare il traffico interno ed esterno a breve raggio, diretto alla attuale SS 429 e alle altre strade comunali e provinciali che si innestano sulle circonvallazioni.

Il piano prevede inoltre l'integrazione dei parcheggi di superficie e soprattutto la realizzazione di due grandi parcheggi interrati a servizio dei residenti, uno dei quali già in fase di costruzione.

-
-
-

STATUTO DEL TERRITORIO (ATTUALE)

INDICE

• L'individuazione delle regole	pag. 2
• La salvaguardia dell'ambiente	pag. 3
• Il limite degli insediamenti urbani	pag. 4
• Criteri generali per uno sviluppo sostenibile	pag. 5
• La crescita fisica	pag. 5
• I perimetri dei centri abitati	pag. 7
• Le indagini geologico tecniche	pag. 8
• Il sistema territoriale	pag. 9
• Articolazioni del Piano Strutturale, sistemi fisici e sistemi tematici	pag. 11
• I sistemi tematici	pag. 12
A) La residenza	pag. 12
B) Il sistema industriale ed artigianale	pag. 13
C) Il sistema turistico	pag. 17
D) Il sistema commerciale	pag. 20
E) Infrastrutture per la mobilità	pag. 23
F) Servizi a rete puntuali	pag. 31
G) Servizi sanitari	pag. 40
H) Servizi sociali ed assistenziali	pag. 41
I) Associazionismo ricreativo eculturale	pag. 42
L) Servizi comunali ed altre strutture Amministrative e operative	pag. 43
M) Sistema scolastico	pag. 47
N) Sistema culturale e musei locali per lo spettacolo	pag. 48
O) Sistema delle attrezzature sportive	pag. 51
P) Il sistema delle aree a verde	pag. 55
Q) Il sistema religioso	pag. 60
R) I servizi cimiteriali	pag. 62
S) La riqualificazione dell'immagine urbana	pag. 63
T) Protezione civile e sicurezza	pag. 66
U) Piano del rumore	pag. 68
V) Piano dei tempi	pag. 72
Z) Le aree aperte a protezione speciale	pag. 72
X) La tutela del territorio dai rischi di inondazione	pag. 73
Y) La tutela del territorio dai rischi di inquinamento	pag. 76
J) Edilizia bioclimatica	pag. 78
• Le Unità Territoriali Organiche elementari	pag. 78
UTOE del territorio aperto	pag. 79
UTOE urbane	pag. 84
UTOE delle frazioni	pag. 86
UTOE delle zone produttive	pag. 88
• La gestione del Piano Strutturale	pag. 89

L'INDIVIDUAZIONE DELLE REGOLE

Tutte le comunità sono basate su una serie di regole fondamentali, regole di ordine etico e morale e regole sui rapporti sociali ed economici fra le persone.

Da tali regole fondamentali discendono tutte le norme che regolano la vita della comunità, comprese le regole di gestione delle città e del territorio, per la loro crescita e per la loro conservazione.

Questo sistema di gerarchia fra le regole è stato alla base, anche se in modo non sempre riconoscibile in apparenza, di ogni insediamento dell'uomo nel territorio fino a tempi relativamente recenti.

In epoca recente, nei piani urbanistici elaborati nel dopoguerra, c'è stata la tendenza a sottovalutare le regole fondamentali della comunità o quanto meno a non richiamare esplicitamente tali regole nella elaborazione dei piani. In compenso è stato elaborato un sistema sempre più complesso di regolamenti di dettaglio (elaborati e norme dei piani regolatori, regolamenti edilizi, piani urbanistici attuativi ecc..) che ha teso ad acquisire una sua logica interna autonoma, sempre più specialistica e giuridica, ed ha contribuito a far perdere di vista le finalità ed i principi fondamentali.

Le conseguenze di questo stato di cose sono state molteplici: innanzi tutto sono state evidenziate quasi esclusivamente le esigenze più immediate e più forti, quelle legate alle nuove costruzioni ed alle relative opere infrastrutturali, e sono passate in secondo piano le esigenze di equilibrio del territorio e di salvaguardia delle risorse fondamentali; tale logica ha prodotto in molte realtà (per fortuna in misura minima a Castelfiorentino) dei danni anche profondi, ed in certi casi irreversibili, alla struttura degli insediamenti urbani e del territorio. In secondo luogo l'interesse alle norme urbanistiche si è circoscritto a particolari categorie di persone (proprietari di aree potenzialmente edificabili, costruttori, proprietari che si ritenevano danneggiati da certe scelte di dettaglio) ed è mancata la partecipazione vera dei cittadini alle scelte di fondo; anche a Castelfiorentino, dove pure i passaggi fondamentali della pianificazione urbanistica sono stati sempre discussi in modo approfondito nei partiti, nelle associazioni e nelle sedi istituzionali, la mancanza o il basso profilo delle osservazioni presentate ai piani in pubblicazione sta a dimostrare una sostanziale estraneità ai contenuti della pianificazione urbanistica da parte di un gran numero di cittadini.

Si tratta ora con il Piano strutturale, prendendo atto dei contenuti innovativi della legge regionale 5/95, di recuperare un sistema normativo che evidenzi e renda esplicite le regole fondamentali di ordine sociale ed economico della comunità e le regole generali e di gestione della città e del territorio che ne discendono e di formare poi, partendo da tali regole di base, un sistema di norme urbanistiche specifiche che sia il più possibile semplice.

L'enunciazione esplicita delle regole generali favorirà la partecipazione di tutti i cittadini alle scelte di fondo e metterà in moto un processo che

potrà contribuire alla crescita culturale e di consapevolezza dei cittadini e potrà portare alla formazione di un reale consenso sulle scelte fondamentali.

La definizione preliminare di regole generali basate su un reale consenso permetterà di elaborare un sistema di norme urbanistiche specifiche la cui validità potrà essere verificata in base ai seguenti criteri:

- 1) la coerenza con le regole generali, che sarà in primo piano rispetto alle esigenze più immediate, come la nuova edificazione;
- 2) la semplicità ed essenzialità, che dovrà essere raggiunta eliminando le norme inutili o comunque non necessarie e permetterà la piena comprensione da parte di tutti;
- 3) la capacità di sostituire un sistema di norme onnicomprensivo, e perciò spesso troppo complesso e troppo vincolante, con regole che definiscano anche le responsabilità sociali, culturali ed economiche assegnate a ciascuno dei protagonisti della gestione del territorio (Enti pubblici, costruttori, proprietari, professionisti).

La suddivisione delle norme del Piano strutturale nello "Statuto del territorio" e nelle "Norme di attuazione" costituisce la prima applicazione concreta del criterio di evidenziare le regole fondamentali e generali rispetto alle regole urbanistiche specifiche.

Lo Statuto del territorio contiene essenzialmente l'individuazione delle finalità da perseguire e delle regole fondamentali e generali di organizzazione della comunità e di gestione della città e del territorio. Le "Norme di attuazione" costituiscono un primo sistema di norme urbanistiche specifiche, ancora generali dato il carattere "strategico" del Piano strutturale, da precisare ed integrare con normative di dettaglio mediante il Regolamento urbanistico, i piani attuativi, i piani di settore. Le "Norme di attuazione" discendono direttamente dallo "Statuto del territorio" e costituiranno un riferimento obbligato per tutta la successiva normativa di dettaglio.

LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Tutte le scelte urbanistiche dovranno essere subordinate all'esigenza di salvaguardare l'ambiente, inteso nell'insieme delle sue componenti geologiche, idrauliche, paesaggistiche, di disponibilità delle risorse.

Non è il caso di soffermarsi su questa enunciazione di principio che è quasi ovvia e che risulterebbe generica (ed inefficace) se non fosse supportata da un adeguato sistema di conoscenze e se non fosse precisata mediante regole specifiche sufficientemente articolate e chiare. Il sistema delle conoscenze disponibile è senz'altro adeguato, sia dal punto di vista quantitativo che dal punto di vista qualitativo, e va dagli studi preliminari al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) agli approfondimenti effettuati direttamente dal comune di Castelfiorentino (indagine geologica, studio agronomico, indagine sul patrimonio edilizio esistente, indagine sulle attività produttive ecc.).

Le regole generali e specifiche che riguardano il tema della salvaguardia ambientale sono contenute nel P.T.C.P., nello Statuto dei luoghi e nelle Norme attuative del Piano strutturale.

Tali regole non potranno essere contraddette dalle previsioni urbanistiche non solo nel senso che le scelte di nuova edificazione, ed in generale di occupazione di nuovo territorio per costruzioni ed infrastrutture, non potranno pregiudicare equilibri ambientali di carattere primario, ma anche nel senso che le stesse previsioni di mantenimento e di riuso degli insediamenti attuali dovranno essere compatibili con la salvaguardia degli equilibri ambientali primari. Inoltre nei casi in cui gli insediamenti attuali costituiscono un serio pregiudizio ai suddetti equilibri occorrerà creare, con le norme urbanistiche, le condizioni per la dismissione degli edifici e per lo spostamento delle funzioni incompatibili.

-
-
-

I SISTEMI TEMATICI

I sistemi tematici del Piano strutturale sono riportati di seguito con le lettere A – Y

-
-
-

E) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-
-
-

- Viabilità principale extraurbana

La viabilità principale è costituita attualmente dalla S.S. 429 con le varianti delle circonvallazioni urbane di Castelfiorentino (in fase di completamento) e dalle strade di collegamento locale per Montespertoli, Gambassi Terme, Montaione, S. Miniato (provinciale di Val d'Orto e via Sanminiatese).

La viabilità principale per Castelnuovo è costituita da Via Sanminiatese fino al nucleo di Madonna della Tosse e da un tratto di Strada Comunale da Madonna della Tosse a Castelnuovo. E' in fase di realizzazione la riapertura della vecchia Via del Castellare, che permetterà l'accesso diretto a Castelnuovo dalla Frazione di Dogana.

E' stato definito il tracciato ed è in fase di completamento il progetto esecutivo per la nuova 429; per il territorio Comunale di Castelfiorentino sono previsti uno svincolo in corrispondenza dell'incrocio con la nuova Volterrana ed uno svincolo a nord a valle di Castelnuovo, oltre ad uno svincolo a sud subito oltre il confine comunale con Certaldo.

La nuova 429 risolverà definitivamente il problema del traffico di semplice attraversamento della zona e risolverà, in integrazione con la attuale 429 e la circonvallazione ovest, il problema dei collegamenti verso l'esterno (FI-PI-LI- e FI-SI), particolarmente sentito soprattutto dalle attività produttive.

Il sistema 429 attuale - circonvallazioni manterrà in ogni caso anche a regime (dopo la costruzione della nuova 429) due funzioni importantissime, che saranno quella di collegare e di organizzare in sistema tutte le aree produttive parcellizzate della zona e quella di drenare il traffico del Capoluogo verso la viabilità principale di collegamento con i Comuni vicini e verso gli svincoli della nuova 429.

Per la 429 attuale e le circonvallazioni il Piano strutturale prevede il mantenimento della massima scorrevolezza mediante la limitazione e la concentrazione degli accessi, soprattutto in corrispondenza delle zone produttive.

Per garantire la piena funzionalità alla nuova circonvallazione ovest occorrerà riorganizzare e rendere più scorrevoli gli accessi dalla 429 ed organizzare secondo criteri di scorrevolezza e di sicurezza gli incroci con la viabilità trasversale principale (Sanminiatese, Volterrana).

Si rileva una situazione di equilibrio fra le caratteristiche della strada ed il livello di utilizzazione per la Volterrana, la Montaionese, la Provinciale di Val d'Orto; per la Volterrana e la Montaionese la situazione è senz'altro ottimale grazie ai recenti lavori di sistemazione e rettifica, che hanno reso le due strade estremamente scorrevoli.

Si rileva una sezione stradale insufficiente nella via Sanminiatese, nel tratto a nord di Dogana; tale carenza diventerà rilevante con l'apertura dello svincolo di Castelnuovo sulla nuova 429, il Piano strutturale prevede pertanto l'allargamento della strada fra tale svincolo e Dogana. Anche per la Via Sanminiatese il Piano strutturale prevede il mantenimento della massima scorrevolezza, mediante la limitazione e la concentrazione degli accessi.

In generale si rileva che per tutta la rete viaria attuale e' prevista anche a regime (con la nuova 429) la piena utilizzazione, senza necessità di integrazioni significative ma anche senza dismissioni o sottoutilizzazioni.

•
•
•

NORME DI ATTUAZIONE (ATTUALI)

INDICE

1. Gli effetti del Piano Strutturale	pag. 2
2. Le conoscenze	pag. 3
3. Le invarianti strutturali	pag. 4
4. La conservazione delle risorse	pag. 5
5. Le aree instabili e vulnerabili all'inquinamento	pag. 6
6. Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico	pag. 12
7. Le aree per il contenimento del rischio idraulico	pag. 14
8. Le aree di protezione idrogeologica	pag. 15
9. Le aree di protezione dei pozzi	pag. 16
10. La tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto	pag. 17
11. Gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (L.R. 49/95)	pag. 18
12. Le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio	pag. 19
13. Le aree di protezione paesistica e storico ambientale	pag. 20
14. I siti e i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale	pag. 21
15. Le aree e i manufatti di interesse archeologico	pag. 23
16. La viabilità minore e i percorsi attrezzati (trekking, piste ciclabili)	pag. 24
17. Le aree boscate e forestali	pag. 26
18. Le aree a prevalente funzione agricola	pag. 27
19. Aree per attività estrattive	pag. 29
20. Il dimensionamento della residenza	pag. 30
21. Il dimensionamento degli interventi non residenziali	pag. 32
22. Le aree e le attrezzature di livello sovracomunale	pag. 35
23. Le aree da bonificare	pag. 36
24. Le strade	pag. 37
25. Le ferrovie e le linee di trasporto su gomma	pag. 39
26. I parcheggi scambiatori	pag. 40
27. Distributori di carburante	pag. 41
28. Valutazione preliminare dell'impatto urbanistico e ambientale	pag. 42
29. Le Unità Territoriali Organiche Elementari	pag. 43
30. I tempi di vita e di lavoro	pag. 47
31. Le fasce di rispetto ed i vincoli	pag. 48
32. Le salvaguardie	pag. 49
33. Le varianti e la gestione del Piano Strutturale	pag. 50

*
*
*

1 GLI EFFETTI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale del Comune di Castelfiorentino promuove lo sviluppo del territorio in forme sostenibili e compatibili con l'esigenza di conservazione delle risorse, per poterle trasmettere sostanzialmente integre alle future generazioni.

Il Piano strutturale indica criteri e direttive per il governo dei processi di sviluppo della collettività con il fine di assicurare, nella continuità delle scelte compiute in passato, la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni di vita di tutti i cittadini e delle future generazioni.

Il Piano regola i rapporti del Comune di Castelfiorentino con gli altri Enti che abbiano competenze in materia di programmazione e di gestione territoriale.

Il Piano strutturale è composto, oltre che dalle presenti norme, dagli elaborati relativi alla fase conoscitiva, dalle indagini geologiche e idrauliche, dallo "statuto dei luoghi e dalle tavole di progetto. I documenti che compongono il Piano strutturale sono compiutamente elencati a pagina 36 delle presenti Norme.

Il Piano strutturale costituisce parte del Piano Regolatore Generale del Comune ed è attuato mediante il Regolamento urbanistico, che si conforma alle disposizioni delle presenti Norme e dello Statuto dei luoghi, nel rispetto delle indicazioni che derivano dal quadro conoscitivo.

Il Piano strutturale indica gli indirizzi e i parametri per la redazione del Regolamento urbanistico, per la verifica conseguente del Regolamento edilizio, per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi, dei Piani di settore ed in genere degli atti di programmazione territoriale. Il Piano strutturale è invece immediatamente prescrittivo per le salvaguardie di cui al successivo articolo 31.

Le indicazioni contenute nelle tavole di progetto e nelle schede del Piano strutturale costituiscono un elemento di riferimento obbligato per gli atti successivi di pianificazione, che dovranno conformarvisi.

2 LE CONOSCENZE

La redazione del Piano strutturale è avvenuta sulla base di una approfondita analisi dei sistemi storici, architettonici, ambientali, sociali ed economici che hanno influenza sul territorio comunale e sugli ambiti territoriali (Val d'Elsa fiorentina, Circondario dell'Empolese - Val d'Elsa) di cui il Comune di Castelfiorentino fa parte.

Il quadro conoscitivo costituisce elemento di riferimento anche per i successivi atti di programmazione urbanistica; le scelte future di tali atti di programmazione dovranno essere motivate anche in relazione al quadro conoscitivo.

Se si rileverà una carenza di informazioni in uno specifico settore di intervento tali informazioni dovranno essere acquisite, mediante specifici studi e ricerche, prima dei relativi atti di programmazione.

Eventuali nuovi elementi di conoscenza che dovessero essere prodotti in futuro saranno acquisiti al Piano e ne costituiranno un ulteriore arricchimento. Qualora da questi nuovi elementi emerga la necessità di adeguamenti o modifiche sostanziali alle previsioni del Piano strutturale, verranno attivate le procedure previste dalla legge 5/95 per le varianti al piano stesso.

•
•
•

24) LE STRADE

Il sistema stradale, nelle sue varie articolazioni, è componente essenziale della struttura territoriale. Il Piano strutturale ne riconosce l'importanza e ne tutela l'utilizzazione e gli adeguamenti come strumento necessario per garantire lo sviluppo equilibrato e compatibile del territorio.

Per la situazione attuale del sistema stradale si rimanda all'articolo della viabilità inserito nella "Relazione illustrativa" Quadro Conoscitivo.

Per quanto riguarda le scelte del Piano strutturale si rimanda all'articolo sulla viabilità dello "Statuto dei luoghi".

In sintesi le nuove previsioni viarie del Piano strutturale sono le seguenti, suddivise per categorie:

Strade statali: - realizzazione della nuova S.S. 429 da Empoli a Poggibonsi, due tratti nel Comune di Castelfiorentino: dal confine con S. Miniato al confine con Gambassi Terme in località Ponte alle Formiche e dal confine con Gambassi Terme in località Casa Nuova al confine con Gambassi Terme in località Casa Vecchia

Strade provinciali: - rettifiche alla strada provinciale 108, nel tratto del fondovalle dell'Elsa, anche con funzione di raccordo fra lo svincolo della nuova S.S. 429

Strade comunali: - completamento della circonvallazione ovest del Capoluogo
- riapertura della via del Castellare per Castelnuovo
- realizzazione di una "mini circonvallazione" a Castelnuovo d'Elsa

Strade vicinali: - interventi di riqualificazione individuati nella tavola del Piano Strutturale n. 2 in scala 1/10000

Per le nuove strade statali provinciali e comunali i tracciati proposti dal Piano strutturale sono da considerare vincolanti per le previsioni del Regolamento urbanistico; i progetti esecutivi potranno comunque prevedere adeguamenti e precisazioni di dettaglio da limitare all'interno della fascia di rispetto.

Analizzando le componenti del sistema stradale, esistente e di nuova realizzazione, dal punto di vista delle funzioni il Piano strutturale individua la seguente suddivisione, con gli approfondimenti demandati al Regolamento urbanistico ed ai progetti esecutivi:

NUOVA 429

collegamento della zona con l'esterno, in particolare con la FI-PI-LI e con la FI-SI.

Il progetto esecutivo individuerà le caratteristiche di inserimento ambientale, le eventuali opere di schermatura dei rumori, le caratteristiche degli svincoli e della relativa viabilità di raccordo.

429 ATTUALE E SISTEMA viabilità di servizio delle zone urbanizzate
DELLE CIRCONVALLAZIONI del fondovalle, in particolare delle aree
DEL CAPOLUOGO produttive.

viabilità di collegamento con Empoli e con Certaldo.

Il Regolamento urbanistico individuerà le caratteristiche definitive della sezione, gli accorgimenti per l'inserimento ambientale, le eventuali opere di schermatura dei rumori, i criteri di riduzione e di controllo degli accessi, l'organizzazione degli svincoli, l'organizzazione degli incroci. Si dovrà tener conto del fatto che fino al completamento della nuova 429 la 429 attuale ed il sistema delle circonvallazioni del Capoluogo svolgeranno anche la funzione di collegamento della zona con l'esterno.

SP 4 PER MONTESPERTOLI strade di collegamento con i centri collinari
SP 4 PER GAMBASSI TERME a partire dal sistema delle circonvallazioni.
SP 26 PER MONTAIONE
SP 46 PER S. MINIATO
SC SANMINIATESE

Il Regolamento urbanistico individuerà le caratteristiche definitive della sezione, gli accorgimenti per l'inserimento ambientale, i criteri di controllo degli accessi, l'organizzazione degli svincoli con il sistema delle circonvallazioni.

SP 4 VOLTERRANA
SP 26 DELLE COLLINE
SP 46 DI VAL D'ORLO
SP 108 COIANESE
SC DEL VALLONE
SC DI MONTE OLIVO
SC SANMINIATESE
SC DA DOGANA A COIANO

strade a servizio del territorio aperto anche con funzione di supporto al turismo.

Il Regolamento urbanistico individuerà le caratteristiche definitive della sezione, gli accorgimenti per l'inserimento ambientale, i criteri di controllo degli accessi, i materiali di pavimentazione e le finiture laterali, il rapporto visivo con i centri urbani (da privilegiare i centri storici, da schermare le periferie e le aree produttive).

STRADE VICINALI

a servizio del territorio aperto con varie funzioni; si rimanda integralmente, allo Statuto dei luoghi.

-
-
-



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

ELABORATI VARIATI

Si riportano di seguito gli stessi passi degli elaborati del P.S. (Relazione Illustrativa, Statuto del Territorio, Norme di Attuazione) che riguardano le tematiche oggetto della Variante al P.S., con le modifiche introdotte con la Variante stessa.

Le modifiche riguardano:

- l'articolo 24 delle Norme di Attuazione (LE STRADE)

Per evidenziare le modifiche apportate agli elaborati del P.S. vengono utilizzati i seguenti accorgimenti:

- parti aggiunte con la variante

evidenziate con campitura



RELAZIONE ILLUSTRATIVA (VARIATA)

INDICE

1. La costruzione del nuovo piano

Premessa

1.1 - Una questione di metodo

1.2 - Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico

2. Il quadro conoscitivo

2.1 - Il P.T.C. della Provincia di Firenze

2.2 - La viabilità

Il piano del traffico

2.3 - I servizi a rete e puntuali

Acquedotto

Fognatura e depurazione

Metano

Energia elettrica

2.4 - I caratteri del territorio

La struttura del territorio nella prima metà dell'Ottocento

Le condizioni attuali

2.5 - Le unità di paesaggio

2.5.1 - Le aree di pianura

Valle dell'Elsa

Valle della Pesciola

Valle dell'Orto

2.5.2 - Le aree di crinale

da Vallecchio a Granaiolo

Volterrana

Renai-Montorsoli

Crinale dell'Orto

2.5.3 - Le aree di collina

Colline nude

Stigliano-Cespugliano

Cambiano

Oliveto

Malacoda

2.5.4 - Le aree periurbane

Sala

Petriccio

Dogana

2.5.5 - Le aree morfologicamente deboli

San Matteo

3 - Le indagini conoscitive

Premessa

3.1 - L'evoluzione del sistema insediativo

La viabilità minore

3.2 - Il modello insediativo attuale

3.3 - Il rilievo del patrimonio edilizio esistente

3.3.1 - Il territorio extraurbano

3.3.2 - La pianura

Castelfiorentino

Valle dell'Elsa, da Granaiolo a Cambiano a Madonna della Tosse

Valle dell'Elsa dal depuratore a

Castelfiorentino

Valle dell'Elsa a sud di Castelfiorentino

Valle della Pesciola

3.3.3 - I crinali e le colline

Le aree da Vallecchio a Granaiolo

Area collinare settentrionale

Colline di Cambiano

Crinale della Volterrana

Crinali del Lama-Sala

Crinale Renai-Montorsoli

Colline di Petriccio

Colline di Oliveto

Crinale dell'Orto

Area delle colline nude

3.3.4 - Le frazioni

Castelnuovo

Dogana

Cambiano

Granaiolo

Petriccio

4 - Castelfiorentino in cifre

4.1 - La popolazione

4.2 - Gli aspetti sociali

Le famiglie

L'istruzione

La condizione professionale

Il mercato del lavoro

Il pendolarismo

4.3 - Le abitazioni

4.4 - Le previsioni demografiche

4.5 - La dimensione economica

La base produttiva

Le dinamiche congiunturali dei settori di

specializzazione su scala provinciale

Altri indicatori del reddito e della

dimensione economica

5 - Elementi per una valutazione del fabbisogno edilizio

5.1 - Il fabbisogno edilizio e le sue componenti

Il fabbisogno arretrato

Il fabbisogno di riqualificazione

Il fabbisogno aggiuntivo

Il recupero dello stock non utilizzato

Il fabbisogno frizionale

Il fabbisogno sostitutivo

Il fabbisogno primario complessivo

5.2 - Il fabbisogno abitativo secondario e il

fenomeno della terziarizzazione dello stock

5.3 - Il fabbisogno residenziale complessivo

6 - Gli strumenti urbanistici vigenti

6.1 - P.R.G.

6.2 - Piani Particolareggiati

6.3 - Piani di settore

1. La costruzione del nuovo piano

Premessa

Ogni nuovo piano sembra proporsi come superamento o addirittura come opposizione e rottura con gli strumenti che in passato hanno disciplinato il territorio. Costruire un nuovo piano non significa dover negare la passata pianificazione, significa invece individuare un percorso di riflessione che unisca le passate esperienze con le nuove per riproporne e svilupparne gli aspetti condivisibili e sulle quali individuare nuovi obiettivi e nuovi contenuti.

Costruire oggi un nuovo piano per Castelfiorentino impone atteggiamenti diversi da quelli che hanno accompagnato lo sviluppo di quest'area negli ultimi venti anni. Diverso è infatti lo scenario con cui ci si confronta, caratterizzato da condizioni economiche, sociali, ma anche culturali e tecniche mutate ed in continua mutazione. Il concetto intorno al quale si è fondato il dibattito dell'urbanistica italiana degli anni '80, che ha costruito le premesse della legge regionale 5/95, è quello della "qualità" che vuole se non sostituire ma almeno accompagnare quello della "quantità", concetto che ha caratterizzato la pianificazione italiana dal dopoguerra ad oggi. I termini "trasformazione" e "riuso" hanno sostituito quelli di "crescita" ma non solo, ciò che la nuova legge regionale invoca è soprattutto il concetto di "sviluppo sostenibile" sul quale occorre riflettere.

In questa ottica appare evidente che le possibili linee di sviluppo sono da ricercare nel territorio stesso e in ciò che di esso e su di esso è stato compiuto in tempi remoti o negli anni recenti, nella storia passata e nelle attività di pianificazione e costruzione del territorio che hanno contraddistinto le vicende urbane economiche e sociali di Castelfiorentino.

La conoscenza delle regole e delle leggi secondo le quali il territorio si è formato e la constatazione delle possibili risorse (il termine risorsa implica sempre il concetto di sfruttamento) è indispensabile per non sovrapporre al progetto in divenire, schemi e modelli astratti che rischierebbero di non raccogliere e sviluppare la ricchezza e le caratteristiche specifiche del territorio, o ancor peggio, di contrapporsi ad esse. Per questi motivi occorre ritrovare una sorta di "naturale" sviluppo dell'area che porti a recuperare il rapporto complessivo con il territorio anche se, certamente, in forme diverse dal passato. A questo scopo è necessario uno studio che permetta di capire quali possono essere gli usi tradizionali e/o alternativi che del territorio si possono fare.

1.1 - Una questione di metodo

La riflessione che viene proposta riguarda non solo il territorio e i suoi luoghi specifici, ma anche gli obiettivi e il metodo per raggiungere la comprensione della struttura insediativa attuale e la verifica delle dinamiche socio-economiche in atto.

Questo approccio apre un ventaglio di indagini conoscitive che devono essere sempre tra loro fortemente relazionate. La conoscenza come:

- processo conoscitivo dal quale possa scaturire un repertorio di tutte le informazioni esistenti sul territorio;
- strumento utile per l'individuazione all'interno del territorio dei suoi caratteri permanenti e degli aspetti contingenti, cogliendone le invarianti strutturali, le dinamiche legate alla struttura stessa del luogo e i processi di integrazione in sistemi territoriali ed economici più ampi.

Quanto esposto rende evidente che non si possono distinguere a priori parti del territorio con specifiche caratteristiche come area edificata, territorio aperto, area residenziale e area produttiva. Il territorio non è mai divisibile in parti, semmai è articolabile in sistemi e ambiti tra loro sempre fortemente relazionati. Da ciò deriva che l'interpretazione del territorio deve tenere conto che esso si configura come un "sistema aperto". Ad esempio, parlare di ambiente non significa affrontare solo i temi che derivano dalle problematiche legate agli spazi aperti ed è altrettanto evidente che il sistema insediativo non si esaurisce solo all'interno dei centri abitati, ne deriva quindi che ambiente aperto e costruito non sono elementi separati, ma due aspetti di un'unica realtà. La scissione terminologica è un semplice strumento di lettura, un tentativo di sfogliare il territorio in maniera tematica per comprendere i vari livelli di cui è composto.

Il territorio letto come sistema, previsto anche dalla LR 5/95, e non come insieme di aree omogenee, implica particolari indicazioni progettuali e la costruzione di una normativa che discenda da questa impostazione; una normativa misurata ai singoli temi e luoghi, fatta di criteri generali e di indicazioni precise e puntuali a seconda degli ambiti di applicazione e dei singoli luoghi.

La qualità costituisce un assunto e un obiettivo del Piano Strutturale. I consueti luoghi comuni e i pregiudizi portano a suddividere il territorio in aree di qualità ed aree senza qualità, aree dove si deve operare la conservazione ed aree in cui è possibile qualsiasi intervento.

E' ovvio che le parti più antiche rappresentano e sono la parte più consolidata della città, con una struttura urbana e un'identità più chiara ed evidente, ma soprattutto esse rappresentano dei punti certi di riferimento per la comunità intera. Le aree più recenti presentano invece una struttura urbana meno chiara e meno consolidata senza costituire dei riferimenti certi per la comunità. Constatare quindi che una parte del territorio o una parte di città è priva di qualità e constatare che le recenti operazioni edilizie non hanno strutturato il territorio, significa cogliere solo una parte della realtà. Appare evidente che le parti realizzate recentemente delle città, pur non avendo ancora assunto un carattere definito, sono comunque l'espressione di un'epoca e la risposta ai bisogni che si sono manifestati in quel preciso momento. Il problema delle periferie è legato ad una crescita repentina delle città che non ha consentito, nel breve periodo, di raggiungere quel grado di complessità insediativa, tipologica e funzionale che caratterizza gli attuali centri storici. Le periferie non sono però da considerarsi aree senza qualità e senza possibilità di recupero ma zone in trasformazione che, al di là di superficiali operazioni di "maquillage", hanno la possibilità ancora di riarticolarsi ed entrare in relazione con le parti più consolidate assumendo nel sistema complessivo un ruolo ed una identità precisa.

Sarà compito del Piano Strutturale ma soprattutto del Regolamento Urbanistico offrire l'occasione per una loro riqualificazione individuando i modi del completamento del tessuto, le centralità, le relazioni urbane, le regole del rapporto con gli spazi aperti, la definizione dei limiti, l'integrazione delle funzioni di quartiere con quelle di carattere urbano e territoriale.

1.2 - Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico

Il progetto del Piano Strutturale conterrà quindi l'insieme delle operazioni di studio e di analisi convenientemente elaborate che si sono susseguite e la loro traduzione in termini prescrittivi e di indirizzo. Il Piano Strutturale, così come previsto dalla LR 5/95 dovrà definire le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale. Strumento rivolto prevalentemente all'Amministrazione, dovrà essere occasione per una riflessione generale sulle politiche urbanistiche e sul possibile controllo della qualità ambientale e dell'ambiente costruito, attraverso operazioni in grado di non incidere in maniera riduttiva sulle possibilità di sviluppo della comunità riguardo alle scelte di vita e di lavoro.

Il Piano Strutturale potrà a tal fine articolarsi in due livelli. Il primo che definisca le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale specificando la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologici e del corretto uso delle risorse territoriali. Il secondo che definisca gli indirizzi operativi ed i parametri da rispettare nella predisposizione del Regolamento Urbanistico e nell'eventuale Programma Integrato di Intervento in relazione a:

- ruoli e funzioni delle singole parti del territorio attraverso l'individuazione dei sistemi principali e della loro eventuale articolazione;
- prestazioni, invarianti e gradi di trasformabilità del territorio attraverso la definizione dello "statuto dei luoghi";
- dimensionamento degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi attraverso l'individuazione delle "unità territoriali organiche elementari";
- criteri per la definizione dei piani e dei programmi di settore di singole parti del territorio attraverso l'individuazione di aree problematiche rilevanti.

Il Regolamento Urbanistico sarà costituito da due gruppi di oggetti: le norme tecniche di attuazione e le tavole di progetto. L'ordine logico del piano è sinteticamente rappresentato dalle norme tecniche di attuazione, l'ordine tematico è dato dalla sequenza degli elaborati grafici che compongono il piano alle diverse scale. Il Regolamento Urbanistico manterrà l'impalcato costitutivo del Piano Strutturale, dettagliandone i concetti e gli obiettivi, ampliandone le indicazioni e specificandone le ricadute normative.

2. Il quadro conoscitivo

2.1 - Il P.T.C. della Provincia di Firenze

La Provincia di Firenze, prima in Toscana, ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento con delibera del Consiglio provinciale nel mese di giugno dello scorso anno. La redazione del Piano Strutturale ha coinciso con la fase finale della formazione dello strumento di pianificazione a scala vasta che ha visto impegnate le energie dell'Amministrazione provinciale in numerosi studi e ricerche. L'esauritivo quadro conoscitivo messo a punto dal P.T.C.P. e le principali linee guida individuate, rappresentano la base analitica e progettuale su cui il Piano Strutturale del Comune di Castelfiorentino ha basato le proprie riflessioni. L'insieme degli studi e delle ricerche approntate dal P.T.C.P. hanno indirizzato gli approfondimenti e le verifiche da effettuare di competenza specifica della pianificazione alla scala comunale.

Le indagini su cui è stata posta particolare attenzione sono quelle che riguardano il territorio aperto, argomento trattato in maniera approfondita nel P.T.C.P., il quale già identifica sul territorio le risorse di carattere naturale, paesaggistico e quelle di interesse storico culturale. La fase di aggiornamento, integrazione e verifica è stata compiuta in maniera diretta dagli uffici comunali, attraverso l'elaborazione di una serie di carte tematiche, che ricostruiscono il quadro conoscitivo del Comune di Castelfiorentino, così come interpretate dal piano provinciale, e che costituiscono la base della elaborazione progettuale del Piano Strutturale.

2.2 - La viabilità

Il sistema della viabilità del Comune di Castelfiorentino è costituita da:

- strada statale SS 429 di Valdelsa: da Ponte a Elsa si dirige verso sud-est, attraverso Castelfiorentino e Certaldo, fino a Poggibonsi;
- strade provinciali : SP 4 Volterrana, dal Galluzzo attraverso Montespertoli, Castelfiorentino, Gambassi, giunge fino a Volterra ; SP 108 Granaiole-Castelnuovo d'Elsa-Orto (Coianese), da Granaiole attraverso Castelnuovo d'Elsa fino in Val d'Orto dove incontra la SP 46; SP 46 di Rimorti-Val d'Orto, da Castelfiorentino al confine con la provincia di Pisa; SP 26 delle Colline, da Castelfiorentino attraverso Montaione, S. Vivaldo e Castelfalfi, fino al confine con la provincia di Pisa;
- strade comunali: Sanminiatese, Del Vallone, Di Monte Olivo ed infine dalla SP 108 alla Samminiatese;
- ferrovia Empoli-Poggibonsi-Siena. Inaugurata nel 1849 è tuttora a trazione Diesel e a binario semplice; nel 1984 è stato attivato il controllo centralizzato del traffico. Le stazioni del Comune sono a Granaiole e Castelfiorentino, mentre è stata realizzata una fermata a Cambiano.

E' stato più volte ripetuto come la rete viaria, un tempo sufficiente e in grado di far fronte alle necessità dell'area, sia rimasta pressoché invariata nella sua struttura generale, tranne piccole modifiche poco rilevanti apportate ai tracciati. Quella rete stradale che aveva, in molti casi, determinato gli attuali sviluppi urbanistici ed economici dell'area, oggi non è più in grado di assolvere la propria funzione, poiché il carico attuale del traffico non è commisurato né alla sua tipologia, né alla sua dimensione.

Si rileva inoltre che le principali vie di comunicazione territoriale, subendo un processo di "inurbamento", oltre al traffico extraurbano si trovano a smaltire anche quello locale creando gravi problemi di vivibilità per i centri urbani che vengono attraversati. Questo fenomeno è particolarmente sentito nel capoluogo dove la congestione derivante dal traffico di attraversamento raggiunge livelli di criticità notevoli. Il traffico di attraversamento disturba anche l'utilizzazione dei parcheggi di rotazione esistenti all'interno del centro commerciale, che dal punto di vista quantitativo sarebbero sufficienti. Anche la parte alta del centro storico ha gravi problemi di congestione a causa della mancanza di parcheggi e autorimesse per i residenti. Le conseguenze negative per la funzionalità e l'immagine dei principali spazi pubblici costituiscono un deterrente per il completo recupero e riqualificazione del centro antico del capoluogo. Stesso fenomeno si rileva nel tratto della SS 429 in prossimità delle frazioni di Cambiano, Fontanella e in parte di Petrazzi, rendendo praticamente questi luoghi invivibili.

Le attività produttive presenti sul territorio comunale sono pesantemente penalizzate dall'isolamento rispetto alla viabilità regionale principale (Superstrada Firenze-Pisa-Livorno, Superstrada Firenze-Siena) e dalla loro suddivisione in aree di limitate dimensioni e mal collegate fra loro, che rendono difficili i traffici fra le varie zone produttive e limitano le sinergie tra le imprese creando freni alla nascita di servizi nuovi.

Il problema della eccessiva parcellizzazione delle aree produttive è in via di soluzione con il completamento della circonvallazione di sud-ovest, che oltre a liberare il centro urbano dal traffico di

attraversamento, svolgerà anche il ruolo fondamentale di costituire la struttura di un sistema continuo fra le aree produttive del settore nord e sud di Castelfiorentino. Questo sistema, con la prossima realizzazione anche della circonvallazione di Certaldo, potrà estendersi anche alle zone produttive di Certaldo nord, Gambassi-Badia a Cerreto, San Gimignano-Badia a Elmi e San Benedetto e Certaldo sud costituendo una struttura unitaria di notevole importanza sull'area vasta.

Per il collegamento delle attività produttive della zona con l'esterno si renderà necessaria il completamento della SS 429, e prioritariamente dello stralcio dal raccordo con la FI-PI-LI al Terrafino fino allo svincolo di Castelfiorentino nord-Granaiole.

Con tale prospettiva la struttura produttiva unitaria prefigurata in precedenza sarà collegata in modo organico con la FI-PI-LI e con la FI-SI e potrà sfruttare come elemento di forza il fatto di rappresentare la saldatura fra i sistemi produttivi del Val d'Arno (Empolese e zona del cuoio) e dell'area Poggibonsi-Colle Val d'Elsa.

Il piano del traffico

I problemi della mobilità sono stati affrontati nel "Piano Urbano dei Parcheggi e del Traffico", approvato dall'Amministrazione comunale nel 1996 con relativa variante al PRG. Il nuovo strumento assegna alla nuova statale 429 la funzione di soluzione "esterna" per il traffico di attraversamento e per i collegamenti a lungo raggio, il tracciato prevede uno svincolo "storico" in corrispondenza della nuova Volterrana, due svincoli "larghi", a nord fra Castelnuovo e Granaiole, e uno a sud oltre il confine comunale con Certaldo.

Il sistema delle circonvallazioni urbane, oltre ad accogliere i flussi di attraversamento, dovrà in prospettiva drenare il traffico interno ed esterno a breve raggio, diretto alla attuale SS 429 e alle altre strade comunali e provinciali che si innestano sulle circonvallazioni.

Il piano prevede inoltre l'integrazione dei parcheggi di superficie e soprattutto la realizzazione di due grandi parcheggi interrati a servizio dei residenti, uno dei quali già in fase di costruzione.

-
-
-

STATUTO DEL TERRITORIO (VARIATO)

INDICE

• L'individuazione delle regole	pag. 2
• La salvaguardia dell'ambiente	pag. 3
• Il limite degli insediamenti urbani	pag. 4
• Criteri generali per uno sviluppo sostenibile	pag. 5
• La crescita fisica	pag. 5
• I perimetri dei centri abitati	pag. 7
• Le indagini geologico tecniche	pag. 8
• Il sistema territoriale	pag. 9
• Articolazioni del Piano Strutturale, sistemi fisici e sistemi tematici	pag. 11
• I sistemi tematici	pag. 12
A) La residenza	pag. 12
B) Il sistema industriale ed artigianale	pag. 13
C) Il sistema turistico	pag. 17
D) Il sistema commerciale	pag. 20
E) Infrastrutture per la mobilità	pag. 23
F) Servizi a rete puntuali	pag. 31
G) Servizi sanitari	pag. 40
H) Servizi sociali ed assistenziali	pag. 41
I) Associazionismo ricreativo eculturale	pag. 42
L) Servizi comunali ed altre strutture Amministrative e operative	pag. 43
M) Sistema scolastico	pag. 47
N) Sistema culturale e musei locali per lo spettacolo	pag. 48
O) Sistema delle attrezzature sportive	pag. 51
P) Il sistema delle aree a verde	pag. 55
Q) Il sistema religioso	pag. 60
R) I servizi cimiteriali	pag. 62
S) La riqualificazione dell'immagine urbana	pag. 63
T) Protezione civile e sicurezza	pag. 66
U) Piano del rumore	pag. 68
V) Piano dei tempi	pag. 72
Z) Le aree aperte a protezione speciale	pag. 72
X) La tutela del territorio dai rischi di inondazione	pag. 73
Y) La tutela del territorio dai rischi di inquinamento	pag. 76
J) Edilizia bioclimatica	pag. 78
• Le Unità Territoriali Organiche elementari	pag. 78
UTOE del territorio aperto	pag. 79
UTOE urbane	pag. 84
UTOE delle frazioni	pag. 86
UTOE delle zone produttive	pag. 88
• La gestione del Piano Strutturale	pag. 89

L'INDIVIDUAZIONE DELLE REGOLE

Tutte le comunità sono basate su una serie di regole fondamentali, regole di ordine etico e morale e regole sui rapporti sociali ed economici fra le persone.

Da tali regole fondamentali discendono tutte le norme che regolano la vita della comunità, comprese le regole di gestione delle città e del territorio, per la loro crescita e per la loro conservazione.

Questo sistema di gerarchia fra le regole è stato alla base, anche se in modo non sempre riconoscibile in apparenza, di ogni insediamento dell'uomo nel territorio fino a tempi relativamente recenti.

In epoca recente, nei piani urbanistici elaborati nel dopoguerra, c'è stata la tendenza a sottovalutare le regole fondamentali della comunità o quanto meno a non richiamare esplicitamente tali regole nella elaborazione dei piani. In compenso è stato elaborato un sistema sempre più complesso di regolamenti di dettaglio (elaborati e norme dei piani regolatori, regolamenti edilizi, piani urbanistici attuativi ecc..) che ha teso ad acquisire una sua logica interna autonoma, sempre più specialistica e giuridica, ed ha contribuito a far perdere di vista le finalità ed i principi fondamentali.

Le conseguenze di questo stato di cose sono state molteplici: innanzi tutto sono state evidenziate quasi esclusivamente le esigenze più immediate e più forti, quelle legate alle nuove costruzioni ed alle relative opere infrastrutturali, e sono passate in secondo piano le esigenze di equilibrio del territorio e di salvaguardia delle risorse fondamentali; tale logica ha prodotto in molte realtà (per fortuna in misura minima a Castelfiorentino) dei danni anche profondi, ed in certi casi irreversibili, alla struttura degli insediamenti urbani e del territorio. In secondo luogo l'interesse alle norme urbanistiche si è circoscritto a particolari categorie di persone (proprietari di aree potenzialmente edificabili, costruttori, proprietari che si ritenevano danneggiati da certe scelte di dettaglio) ed è mancata la partecipazione vera dei cittadini alle scelte di fondo; anche a Castelfiorentino, dove pure i passaggi fondamentali della pianificazione urbanistica sono stati sempre discussi in modo approfondito nei partiti, nelle associazioni e nelle sedi istituzionali, la mancanza o il basso profilo delle osservazioni presentate ai piani in pubblicazione sta a dimostrare una sostanziale estraneità ai contenuti della pianificazione urbanistica da parte di un gran numero di cittadini.

Si tratta ora con il Piano strutturale, prendendo atto dei contenuti innovativi della legge regionale 5/95, di recuperare un sistema normativo che evidenzii e renda esplicite le regole fondamentali di ordine sociale ed economico della comunità e le regole generali e di gestione della città e del territorio che ne discendono e di formare poi, partendo da tali regole di base, un sistema di norme urbanistiche specifiche che sia il più possibile semplice.

L'enunciazione esplicita delle regole generali favorirà la partecipazione di tutti i cittadini alle scelte di fondo e metterà in moto un processo che potrà contribuire alla crescita culturale e di consapevolezza dei cittadini

e potrà portare alla formazione di un reale consenso sulle scelte fondamentali.

La definizione preliminare di regole generali basate su un reale consenso permetterà di elaborare un sistema di norme urbanistiche specifiche la cui validità potrà essere verificata in base ai seguenti criteri:

- 1) la coerenza con le regole generali, che sarà in primo piano rispetto alle esigenze più immediate, come la nuova edificazione;
- 2) la semplicità ed essenzialità, che dovrà essere raggiunta eliminando le norme inutili o comunque non necessarie e permetterà la piena comprensione da parte di tutti;
- 3) la capacità di sostituire un sistema di norme onnicomprensivo, e perciò spesso troppo complesso e troppo vincolante, con regole che definiscano anche le responsabilità sociali, culturali ed economiche assegnate a ciascuno dei protagonisti della gestione del territorio (Enti pubblici, costruttori, proprietari, professionisti).

La suddivisione delle norme del Piano strutturale nello "Statuto del territorio" e nelle "Norme di attuazione" costituisce la prima applicazione concreta del criterio di evidenziare le regole fondamentali e generali rispetto alle regole urbanistiche specifiche.

Lo Statuto del territorio contiene essenzialmente l'individuazione delle finalità da perseguire e delle regole fondamentali e generali di organizzazione della comunità e di gestione della città e del territorio. Le "Norme di attuazione" costituiscono un primo sistema di norme urbanistiche specifiche, ancora generali dato il carattere "strategico" del Piano strutturale, da precisare ed integrare con normative di dettaglio mediante il Regolamento urbanistico, i piani attuativi, i piani di settore. Le "Norme di attuazione" discendono direttamente dallo "Statuto del territorio" e costituiranno un riferimento obbligato per tutta la successiva normativa di dettaglio.

LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Tutte le scelte urbanistiche dovranno essere subordinate all'esigenza di salvaguardare l'ambiente, inteso nell'insieme delle sue componenti geologiche, idrauliche, paesaggistiche, di disponibilità delle risorse.

Non è il caso di soffermarsi su questa enunciazione di principio che è quasi ovvia e che risulterebbe generica (ed inefficace) se non fosse supportata da un adeguato sistema di conoscenze e se non fosse precisata mediante regole specifiche sufficientemente articolate e chiare. Il sistema delle conoscenze disponibile è senz'altro adeguato, sia dal punto di vista quantitativo che dal punto di vista qualitativo, e va dagli studi preliminari al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) agli approfondimenti effettuati direttamente dal comune di Castelfiorentino (indagine geologica, studio agronomico, indagine sul patrimonio edilizio esistente, indagine sulle attività produttive ecc.).

Le regole generali e specifiche che riguardano il tema della salvaguardia ambientale sono contenute nel P.T.C.P., nello Statuto dei luoghi e nelle Norme attuative del Piano strutturale.

Tali regole non potranno essere contraddette dalle previsioni urbanistiche non solo nel senso che le scelte di nuova edificazione, ed in generale di occupazione di nuovo territorio per costruzioni ed infrastrutture, non potranno pregiudicare equilibri ambientali di carattere primario, ma anche nel senso che le stesse previsioni di mantenimento e di riuso degli insediamenti attuali dovranno essere compatibili con la salvaguardia degli equilibri ambientali primari. Inoltre nei casi in cui gli insediamenti attuali costituiscono un serio pregiudizio ai suddetti equilibri occorrerà creare, con le norme urbanistiche, le condizioni per la dismissione degli edifici e per lo spostamento delle funzioni incompatibili.

-
-
-

I SISTEMI TEMATICI

I sistemi tematici del Piano strutturale sono riportati di seguito con le lettere A – Y

-
-
-

E) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-
-
-

- Viabilità principale extraurbana

La viabilità principale è costituita attualmente dalla S.S. 429 con le varianti delle circonvallazioni urbane di Castelfiorentino (in fase di completamento) e dalle strade di collegamento locale per Montespertoli, Gambassi Terme, Montaione, S. Miniato (provinciale di Val d'Orto e via Sanminiatese).

La viabilità principale per Castelnuovo è costituita da Via Sanminiatese fino al nucleo di Madonna della Tosse e da un tratto di Strada Comunale da Madonna della Tosse a Castelnuovo. E' in fase di realizzazione la riapertura della vecchia Via del Castellare, che permetterà l'accesso diretto a Castelnuovo dalla Frazione di Dogana.

E' stato definito il tracciato ed è in fase di completamento il progetto esecutivo per la nuova 429; per il territorio Comunale di Castelfiorentino sono previsti uno svincolo in corrispondenza dell'incrocio con la nuova Volterrana ed uno svincolo a nord a valle di Castelnuovo, oltre ad uno svincolo a sud subito oltre il confine comunale con Certaldo.

La nuova 429 risolverà definitivamente il problema del traffico di semplice attraversamento della zona e risolverà, in integrazione con la attuale 429 e la circonvallazione ovest, il problema dei collegamenti verso l'esterno (FI-PI-LI- e FI-SI), particolarmente sentito soprattutto dalle attività produttive.

Il sistema 429 attuale - circonvallazioni manterrà in ogni caso anche a regime (dopo la costruzione della nuova 429) due funzioni importantissime, che saranno quella di collegare e di organizzare in sistema tutte le aree produttive parcellizzate della zona e quella di drenare il traffico del Capoluogo verso la viabilità principale di collegamento con i Comuni vicini e verso gli svincoli della nuova 429.

Per la 429 attuale e le circonvallazioni il Piano strutturale prevede il mantenimento della massima scorrevolezza mediante la limitazione e la concentrazione degli accessi, soprattutto in corrispondenza delle zone produttive.

Per garantire la piena funzionalità alla nuova circonvallazione ovest occorrerà riorganizzare e rendere più scorrevoli gli accessi dalla 429 ed organizzare secondo criteri di scorrevolezza e di sicurezza gli incroci con la viabilità trasversale principale (Sanminiatese, Volterrana).

Si rileva una situazione di equilibrio fra le caratteristiche della strada ed il livello di utilizzazione per la Volterrana, la Montaionese, la Provinciale di Val d'Orto; per la Volterrana e la Montaionese la situazione è senz'altro ottimale grazie ai recenti lavori di sistemazione e rettifica, che hanno reso le due strade estremamente scorrevoli.

Si rileva una sezione stradale insufficiente nella via Sanminiatese, nel tratto a nord di Dogana; tale carenza diventerà rilevante con l'apertura dello svincolo di Castelnuovo sulla nuova 429, il Piano strutturale prevede pertanto l'allargamento della strada fra tale svincolo e Dogana.

Anche per la Via Sanminiatese il Piano strutturale prevede il mantenimento della massima scorrevolezza, mediante la limitazione e la concentrazione degli accessi.

In generale si rileva che per tutta la rete viaria attuale e' prevista anche a regime (con la nuova 429) la piena utilizzazione, senza necessità di integrazioni significative ma anche senza dismissioni o sottoutilizzazioni.

•
•
•

NORME DI ATTUAZIONE (VARIATE)

INDICE

1. Gli effetti del Piano Strutturale	Pag. 2
2. Le conoscenze	Pag. 3
3. Le invarianti strutturali	Pag. 4
4. La conservazione delle risorse	Pag. 5
5. Le aree instabili e vulnerabili all'inquinamento	Pag. 6
6. Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico	Pag. 12
7. Le aree per il contenimento del rischio idraulico	Pag. 14
8. Le aree di protezione idrogeologica	Pag. 15
9. Le aree di protezione dei pozzi	Pag. 16
10. La tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto	Pag. 17
11. Gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (L.R. 49/95)	Pag. 18
12. Le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio	Pag. 19
13. Le aree di protezione paesistica e storico ambientale	Pag. 20
14. I siti e i manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale	Pag. 21
15. Le aree e i manufatti di interesse archeologico	Pag. 23
16. La viabilità minore e i percorsi attrezzati (trekking, piste ciclabili)	Pag. 24
17. Le aree boscate e forestali	Pag. 26
18. Le aree a prevalente funzione agricola	Pag. 27
19. Aree per attività estrattive	Pag. 29
20. Il dimensionamento della residenza	Pag. 30
21. Il dimensionamento degli interventi non residenziali	Pag. 32
22. Le aree e le attrezzature di livello sovracomunale	Pag. 35
23. Le aree da bonificare	Pag. 36
24. Le strade	Pag. 37
25. Le ferrovie e le linee di trasporto su gomma	Pag. 39
26. I parcheggi scambiatori	Pag. 40
27. Distributori di carburante	Pag. 41
28. Valutazione preliminare dell'impatto urbanistico e ambientale	Pag. 42
29. Le Unità Territoriali Organiche Elementari	Pag. 43
30. I tempi di vita e di lavoro	Pag. 47
31. Le fasce di rispetto ed i vincoli	Pag. 48
32. Le salvaguardie	Pag. 49
33. Le varianti e la gestione del Piano Strutturale	Pag. 50

•
•
•

1 GLI EFFETTI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale del Comune di Castelfiorentino promuove lo sviluppo del territorio in forme sostenibili e compatibili con l'esigenza di conservazione delle risorse, per poterle trasmettere sostanzialmente integre alle future generazioni.

Il Piano strutturale indica criteri e direttive per il governo dei processi di sviluppo della collettività con il fine di assicurare, nella continuità delle scelte compiute in passato, la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni di vita di tutti i cittadini e delle future generazioni.

Il Piano regola i rapporti del Comune di Castelfiorentino con gli altri Enti che abbiano competenze in materia di programmazione e di gestione territoriale.

Il Piano strutturale è composto, oltre che dalle presenti norme, dagli elaborati relativi alla fase conoscitiva, dalle indagini geologiche e idrauliche, dallo "statuto dei luoghi" e dalle tavole di progetto. I documenti che compongono il Piano strutturale sono compiutamente elencati a pagina 36 delle presenti Norme.

Il Piano strutturale costituisce parte del Piano Regolatore Generale del Comune ed è attuato mediante il Regolamento urbanistico, che si conforma alle disposizioni delle presenti Norme e dello Statuto dei luoghi, nel rispetto delle indicazioni che derivano dal quadro conoscitivo.

Il Piano strutturale indica gli indirizzi e i parametri per la redazione del Regolamento urbanistico, per la verifica conseguente del Regolamento edilizio, per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi, dei Piani di settore ed in genere degli atti di programmazione territoriale. Il Piano strutturale è invece immediatamente prescrittivo per le salvaguardie di cui al successivo articolo 31.

Le indicazioni contenute nelle tavole di progetto e nelle schede del Piano strutturale costituiscono un elemento di riferimento obbligato per gli atti successivi di pianificazione, che dovranno conformarvisi.

2 LE CONOSCENZE

La redazione del Piano strutturale è avvenuta sulla base di una approfondita analisi dei sistemi storici, architettonici, ambientali, sociali ed economici che hanno influenza sul territorio comunale e sugli ambiti territoriali (Val d'Elsa fiorentina, Circondario dell'Empolese - Val d'Elsa) di cui il Comune di Castelfiorentino fa parte.

Il quadro conoscitivo costituisce elemento di riferimento anche per i successivi atti di programmazione urbanistica; le scelte future di tali atti di programmazione dovranno essere motivate anche in relazione al quadro conoscitivo.

Se si rileverà una carenza di informazioni in uno specifico settore di intervento tali informazioni dovranno essere acquisite, mediante specifici studi e ricerche, prima dei relativi atti di programmazione.

Eventuali nuovi elementi di conoscenza che dovessero essere prodotti in futuro saranno acquisiti al Piano e ne costituiranno un ulteriore arricchimento. Qualora da questi nuovi elementi emerga la necessità di adeguamenti o modifiche sostanziali alle previsioni del Piano strutturale, verranno attivate le procedure previste dalla legge 5/95 per le varianti al piano stesso.

•
•

⑤

Per quanto riguarda le scelte del Piano strutturale si rimanda all'articolo sulla viabilità dello "Statuto dei luoghi".

Strade statali: - realizzazione della nuova S.S. 429 da Empoli a Poggibonsi, due tratti nel Comune di Castelfiorentino: dal confine con S. Miniato al confine con Gambassi Terme in località Ponte alle Formiche e dal confine con Gambassi Terme in località Casa Nuova al confine con Certaldo Terme in località Casa Vecchia

Strade comunali: - completamento della circonvallazione ovest del Capoluogo
- riapertura della via del Castellare per Castelnuovo
- realizzazione di una "mini circonvallazione" a
Castelnuovo d'Elsa

Per le nuove strade statali provinciali e comunali i tracciati preliminari ed i corridoi infrastrutturali proposti dal Piano strutturale sono da considerare vincolanti per le previsioni del Regolamento urbanistico; Il R.U., tuttavia, può modificare tali tracciati ed i relativi corridoi infrastrutturali purché siano assicurate le funzioni di collegamento previste dal PTCP e dal P.S., ed in conformità ai seguenti criteri:

- a) soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o in caso di rilevanti difficoltà di costruzione
- b) per ragioni di carattere economico o di diverso assetto urbanistico.

NUOVA 429 collegamento della zona con l'esterno, in particolare con la FI-PI-LI e con la FI-SI.

nrco4 / w / P.S. variante / variante 429 / variato, relazione-statuto-norme

429 ATTUALE E SISTEMA viabilità di servizio delle zone urbanizzate
DELLE CIRCONVALLAZIONI del fondovalle, in particolare delle aree
DEL CAPOLUOGO produttive.

viabilità di collegamento con Empoli e con Certaldo.

Il Regolamento urbanistico individuerà le caratteristiche definitive della sezione, gli accorgimenti per l'inserimento ambientale, le eventuali opere di schermatura dei rumori, i criteri di riduzione e di controllo degli accessi, l'organizzazione degli svincoli, l'organizzazione degli incroci.

Si dovrà tener conto del fatto che fino al completamento della nuova 429 la 429 attuale ed il sistema delle circonvallazioni del Capoluogo svolgeranno anche la funzione di collegamento della zona con l'esterno.

SP 4 PER MONTESPERTOLI strade di collegamento con i centri collinari
SP 4 PER GAMBASSI TERME a partire dal sistema delle circonvallazioni.
SP 26 PER MONTAIONE
SP 46 PER S. MINIATO
SC SANMINIATESE

Il Regolamento urbanistico individuerà le caratteristiche definitive della sezione, gli accorgimenti per l'inserimento ambientale, i criteri di controllo degli accessi, l'organizzazione degli svincoli con il sistema delle circonvallazioni.

SP 4 VOLTERRANA
SP 26 DELLE COLLINE
SP 46 DI VAL D'ORLO
SP 108 COIANESE
SC DEL VALLONE
SC DI MONTE OLIVO
SC SANMINIATESE
SC DA DOGANA A COIANO

strade a servizio del territorio aperto anche con funzione di supporto al turismo.

Il Regolamento urbanistico individuerà le caratteristiche definitive della sezione, gli accorgimenti per l'inserimento ambientale, i criteri di controllo degli accessi, i materiali di pavimentazione e le finiture laterali, il rapporto visivo con i centri urbani (da privilegiare i centri storici, da schermare le periferie e le aree produttive).

STRADE VICINALI

a servizio del territorio aperto con varie funzioni; si rimanda integralmente, allo Statuto dei luoghi.

-
-
-



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 629355

C.F. e P.I. 00441780483

e-mail r.marconi@comune.castelfiorentino.fi.it

ELABORATI DELLA VARIANTE

- Relazione Illustrativa di Variante, con riportate le Norme Attuali e le Norme Variate
- Tavola 1 - Stato attuale
- Tavola 1 bis - Stato modificato
- Tavola 2 - Stato attuale
- Tavola 2 bis - Stato modificato
- Tavola 5 - Stato attuale
- Tavola 5 bis - Stato modificato
- Tavola 6 - Stato attuale
- Tavola 6 bis - Stato modificato
- Tavola 8 - Stato attuale
- Tavola 8 bis - Stato modificato

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
(Ing. Roberto Borghini)