



# Comuni di Castelfiorentino, Certaldo Gambassi Terme e Montaione Città Metropolitana di Firenze

## SINDACI

Francesca Gianni - Castelfiorentino  
Giovanni Campatelli - Certaldo  
Sergio Marzocchi - Gambassi Terme  
Paolo Pomponi - Montaione

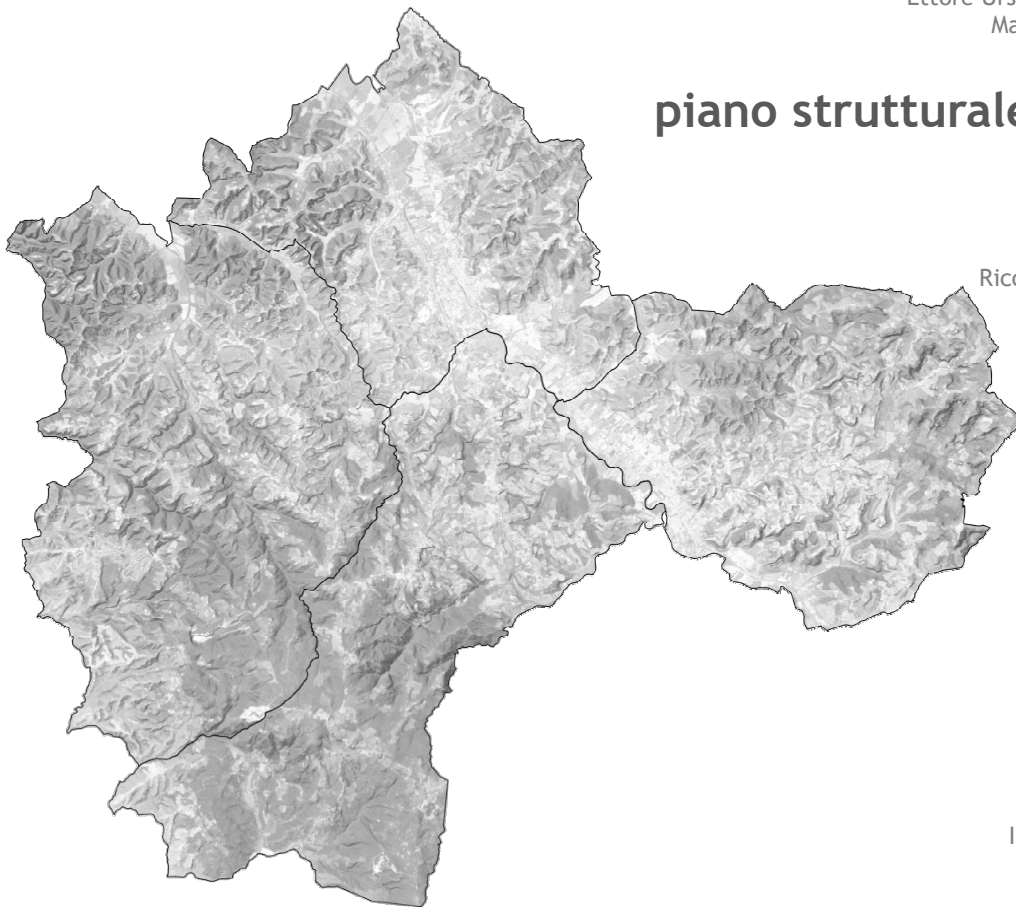
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ettore Ursini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
DELLA PARTECIPAZIONE  
Irene Chiti

## UFFICIO DI PIANO

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

## piano strutturale intercomunale relazione del RUP



## PROGETTO URBANISTICO

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

ANALISI AGROFORESTALI  
Edoardo Viti

ANALISI SOCIO-ECONOMICHE  
Simurg

VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA  
Annalisa Pirrello

PERCORSO PARTECIPATIVO  
Sociolab

INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE  
Gabriele Grandini

INDAGINI IDRAULICHE  
Gesualdo Bavecchi

approvazione delle controdeduzioni e contestuale adozione della previsione  
d'ambito "GAMB.2 - Bagni di Mommialla" nel comune di Gambassi Terme

**Febbraio 2026**

Sintesi del processo di formazione del PSi.....	3
1. Conclusioni .....	9
<i>bibliografia</i> .....	14
<i>webografia</i> .....	14

## Sintesi del processo di formazione del PSi

La presente relazione all'interno del procedimento di adozione del Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e di Montaione, riassume la prima delle due fasi finali dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico, iniziato attraverso il naturale percorso di proseguimento e sviluppo delle iniziative di collaborazione istituzionale attivate ormai da diversi anni tra le quattro diverse amministrazioni, che sono venute nella determinazione di procedere alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 65/2014.

La pianificazione della vasta area, esercitata in forma associata dalle quattro amministrazioni presenti sul territorio tramite la convenzione stipulata durante la prima seduta della Conferenza dei Sindaci del 20 Dicembre 2018 e già individuata dalla Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014 "Norme per il governo del territorio", quale strumento essenziale per la promozione di politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali con riferimento anche all'esigenza di contrasto al consumo di suolo, ha consentito di affrontare in maniera organica e per ambiti territoriali significativi, le tematiche già espresse nel documento programmatico di avvio del procedimento approvato dalla seconda seduta della Conferenza dei Sindaci 27 Marzo 2019, ratificato con Delibera del Consiglio Comunale di Castelfiorentino Ente capofila, numero 22 del 9 Aprile 2019, con particolare riferimento a:

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

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

Con specifici provvedimenti consiliari le quattro amministrazioni comunali hanno deliberato l'attivazione del servizio associato del Piano Strutturale intercomunale e costituito apposito ufficio di piano secondo le modalità previste nella convenzione già citata convenzione nella quale è stato individuato il Comune di Castelfiorentino come Ente Responsabile (ente capofila) e la Conferenza dei Sindaci quale organo di indirizzo politico definendo in dettaglio i compiti dell'Ufficio di Piano e la necessaria dotazione di personale.

Nella seduta della prima Conferenza dei Sindaci del 20 Dicembre 2018 è stato provveduto alla nomina del Responsabile del Procedimento e del Garante dell'Informazione, stabilendo di avviare la procedura di formazione del piano entro e non oltre il 30 Giugno 2019, salvo poi dover nella terza seduta della Conferenza dei Sindaci del 22 Giugno 2021, procedere ad una nuova nomina per subentro del Responsabile del Procedimento arch. Ettore Ursini, dei Vicari arch. Yuri Lippi e geom. Roberto Marconi e della Garante per la partecipazione Chiara Scarfiello, sostituita in questa ulteriore fase dalla dott.sa **Irene Chiti**, addetta stampa del Comune di Certaldo.

In risposta richieste dalla legge urbanistica regionale per l'avvio formale alla redazione del PSi, sono state elaborate le seguenti informazioni riguardanti:

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

A seguito dell'avvio del procedimento si sono sviluppate dalla fine 2020, le attività di partecipazione per come previste dalla L.R. 65/2014 condotte da SocioLab e concluse nella loro prima "Fase di Ascolto, nel Febbraio del 2021 viziata dalle ben note vicende legate alla pandemia di COVID-SARS 19 che ha imposto l'obbligo di svolgimento in modalità remota delle conferenze con i portatori di interesse secondo le quattro macro aree individuate sul territorio.

Alla chiusura di questa fase, suggellata dalla conferenza stampa convocata alla presenza dei quattro sindaci del territorio, è stata promossa la seconda azione "Point Lab" con la presentazione alla popolazione della "Guida al Piano", strumento informatico in rete che ha promosso e monitorato le varie fasi del percorso partecipativo, raccogliendo documentazione e suggerimenti da parte dei portatori di interesse all'interno di questa delicata fase.

L'ascolto sul territorio in presenza è avvenuto durante il periodo estivo del 2021 attraverso i "Point Lab", nel rispetto delle norme di sicurezza per la prevenzione della trasmissione del virus COVID-SARS 19, avendo come supporto la "Guida al Piano" e la "Mappa Interattiva" gestibile dal sito internet

creato appositamente per raccogliere ed elaborare i suggerimenti della popolazione chiamata a fornire il proprio contributo partecipativo alla formazione del Psi.

I “Point Lab” sono stati organizzati secondo 4 laboratori tematici, raccontati in un video realizzato al fine di coinvolgere la popolazione sulle tematiche strategiche di sviluppo futuro del territorio interessato dal Psi, che è stato presentato l’11 Novembre 2021 presso il Ridotto del Teatro del Popolo di Castelfiorentino, momento in cui è stato possibile presentare il calendario dei 6 incontri-laboratorio di co-progettazione che hanno coinvolto, associazioni, cittadini, portatori di interesse, intorno alle tematiche di:

- *Ambiente e paesaggio;*
- *Imprenditoria;*
- *Riuso;*
- *Servizi;*

che si sono svolti sul territorio dei 4 Comuni nei mesi di Novembre e Dicembre 2021, con la redazione di un report, raccolto all’interno del documento finale del percorso partecipativo, condiviso con l’Ufficio di Piano ed il Garante per la partecipazione.

La conclusione ufficiale di questa delicata fase partecipativa si è avuta il 10 Marzo 2022 con un evento pubblico, organizzato presso l’Istituto Enriques di Castelfiorentino che ha visto coinvolti anche gli studenti del complesso scolastico, alla presenza dei sindaci del territorio e delle varie figure tecniche e dell’arch. Riccardo Breschi, incaricato della redazione del Psi, che hanno animato un dibattito costruttivo, rivolto alle successive fasi di elaborazione.

Gli esiti del processo partecipativo sono stati consegnati al gruppo dei progettisti incaricati della redazione del PSi che nei successivi mesi hanno avviata la fase relativa alla redazione del piano stesso, partendo dalla costruzione del quadro conoscitivo che ha tenuto conto dell’analisi delle esigenze e contributi raccolti sul territorio.

Terminata la progettazione del PSi, con particolare riferimento alle previsioni ricadenti all’esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato, le amministrazioni comunali associate hanno presentato la richiesta di indizione della Conferenza di Copianificazione alla Regione Toscana, al fine di poter valutare i nuovi interventi che le amministrazioni intendono realizzare all’interno del proprio territorio e che in data 13 Dicembre 2023, a seguito della sottoscrizione del verbale da parte degli quattro enti e della Regione Toscana sono stati accolti, recependo alcune indicazioni puntuali che hanno richiesto l’aggiornamento di alcuni elaborati del Piano Strutturale intercomunale.

In conclusione di questa ulteriore fase, le amministrazioni comunali interessate dalla redazione del Psi, hanno provveduto ad effettuare il deposito delle Indagini Geologico Tecniche, presso i competenti uffici regionali del Genio Civile, e sottoposto il Piano Strutturale intercomunale ai rispettivi Consigli

Comunali per procedere all'adozione del piano stesso con le seguenti Delibere di Consiglio:

- n. 25 del 10/04/2024 - Comune di Certaldo;
- n. 16 del 23/04/2024 - Comune di Castelfiorentino;
- n. 4 del 15/04/2024 - Comune di Gambassi Terme;
- n. 13 del 18/04/2024 - Comune di Montaione;

Il PSi è stato dunque adottato ai sensi degli Artt. 19 e 23 della L.R. 65/2014, unitamente al rapporto ambientale e relativa sintesi non tecnica sulla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010.

Successivamente gli atti relativi al Piano Strutturale intercomunale adottato sono stati trasmessi per via telematica, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 19, comma 1, Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze, alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato e al Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la Toscana, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 25 Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i., ai soggetti competenti in materia ambientale.

Inoltre l'avviso di adozione del Piano Strutturale intercomunale è stato pubblicato, ai sensi dell'Art. 19, comma 2, della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i. e dell'Art. 25, comma 1, della Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i., sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 20, Parte II, in data 15/05/2024.

Infine, la delibera di adozione con i relativi allegati, è stata depositata presso il servizio urbanistica dei comuni interessati, nonché pubblicata sul sito web dei Comuni e sul sito della Città Metropolitana di Firenze quale Autorità competente in materia di VAS, per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso, per prenderne visione e presentare osservazioni, così come previsto dall'Art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i. e dall'Art. 25 della Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i.

Entro il termine di 60 gg. dalla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT sono state presentate all'Ente responsabile dell'esercizio associato (Comune di Castelfiorentino), come disposto dall' Art. 23, comma 8, della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., un totale di n. 51 osservazioni e 10 contributi, tutti pervenuti entro i termini ad eccezione della osservazione n.51 e comunque ammessa come osservazione tardiva.

Tutte le osservazioni e i contributi ammessi agli atti sono stati esaminati dalle Amministrazioni comunali, procedendo con l'Ufficio di Piano e con gli estensori del piano strutturale intercomunale all'esame delle osservazioni, formulando le relative proposte di controdeduzioni con espressa motivazione e che a seguito della proposta di accoglimento delle osservazioni, totale o parziale, sono state cartografate modificando o integrando alcuni elaborati del corpus documentale del piano adottato.

La sintesi finale delle osservazioni con le rispettive controdeduzioni sono contenute nell'elaborato "Relazione delle controdeduzioni" quale parte integrante della documentazione che sarà proposta all'approvazione del Consiglio Comunale dei quattro Enti.

La stessa documentazione finalizzata al procedimento di VAS ha visto la trasmissione delle osservazioni/contributi pervenuti contenenti valutazioni di carattere ambientale, all'Ente territorialmente competente (la Città Metropolitana di Firenze) per l'espressione di un parere motivato, che a seguito della istruttoria condotta ai sensi dell'Art. 26 comma 1 della L.R. 10/2010, ha valutato la documentazione presentata e le osservazioni pervenute in conseguenza delle consultazioni nell'ambito del procedimento di VAS, ha espresso il proprio parere con atto dirigenziale n. 2052 del 07/08/2024, contenete il rilievo che la proposta di PSI non comporta la presenza di impatti significativi sull'ambiente nel rispetto di talune considerazioni.

In funzione della osservazione n. 29 b (in rimando alla n. 47) del sindaco del Comune di Gambassi Terme ed ai sensi dell' Art. 23, comma 6 della L.R. 65/2014, con nota del 09/05/2025, prot. n.10991 il Comune di Castelfiorentino, in qualità di Ente Responsabile (capofila) dell'esercizio associato per la redazione del P.S.I. dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 65/2014, per valutare le modifiche proposte alla previsione "Gamb.2 - Bagni di Mommialla" del Comune di Gambassi Terme, che come ha riportato un esito favorevole con prescrizioni nella seduta del 30/06/2025, le cui risultanze sono riportate nel verbale (ID Regionale n. 95893), al quale si rimanda integralmente.

Pertanto, a seguito della settima conferenza dei sindaci con la quale è stata approvata l'istruttoria effettuata dall'Ufficio di Piano in condivisione con gli estensori del piano strutturale intercomunale formulando la proposta di controdeduzioni del PSi, è stato dato mandato agli uffici e al RUP di predisporre gli atti ai fini dell'approvazione del piano modificato a seguito delle controdeduzioni che hanno comportato la modifica agli elaborati del PSi con l'inserimento della nuova previsione "Gamb.2 - Bagni di Mommialla" del Comune di Gambassi Terme e che comporta la necessità di una nuova adozione solo per quest'ultima al fine di consentire una specifica fase di partecipazione pubblica e la presentazione di osservazioni.

Inoltre a seguito dell'osservazione pervenuta dalla Regione Toscana - settore Logistica e Cave di cui al prot. 14322 del 19/07/2024 si è reso necessario un l'Adeguamento del PSi al Piano Regionale Cave (PRC) secondo le indicazioni dell' Art.22 della Disciplina dello stesso PRC.

Tenuto conto, quindi, che la strumentazione urbanistica dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, consociatisi per il presente PSi, risulta approvata prima che fosse divenuto efficace il nuovo Piano Regionale Cave risulta necessario adeguare tale strumento urbanistico intercomunale (PSi), in recepimento di quanto contenuto nel Piano Regionale Cave, con esclusione del Comune di Certaldo.

La Regione Toscana ha approvato, ai sensi Art. 6 L.R. 35/2015, con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 47 del 21/07/2020, il Piano Regionale Cave (P.R.C.), divenuto efficace in seguito alla pubblicazione sul BURT n. 34 parte II del 19 Agosto 2020: il Piano Regionale Cave rappresenta lo strumento di pianificazione territoriale e di settore attraverso cui la Regione Toscana regola le attività estrattive.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 225 del 15/03/2021, la Regione ha emanato apposite Linee Guida al fine di fornire supporto agli enti locali per l'adeguamento del Piano Strutturale.

Il P.R.C., i cui contenuti sono definiti dalla L.R. 35/2015, deve obbligatoriamente essere recepito dagli strumenti territoriali e urbanistici dei Comuni, ai sensi dell'Art. 4 e 9 della L.R. 35/2015 e dell'Art. 21 della Disciplina del P.R.C.

Il successivo passaggio che si compirà con la definitiva approvazione del Psi, necessita della preliminare verifica di effettiva conformazione del Piano Strutturale intercomunale al PIT/PPR, demandata ad apposita conferenza paesaggistica disciplinata ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 65/2014 nonché dell'Art. 21 della disciplina del PIT/PPR, convocata dopo che l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio.

A tal fine l'Amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all'Art 8 della L.R. 65/2014, nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'Art. 20 della legge, anche al Segretariato Regionale del MIBACT e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.”.

Quindi, nel rispetto del principio di economicità dell'azione amministrativa, con questa ulteriore fase non si procederà all'approvazione definitiva del Psi, al fine di procedere, in via preventiva, alla verifica di conformazione del piano strutturale intercomunale al PIT-PPR, così da non incorrere in possibili aggravii procedurali derivanti dall'esigenza di dover recepire, a posteriori, eventuali prescrizioni formulate dalla conferenza paesaggistica, che impongano la necessità di apportare modifiche allo strumento urbanistico già approvato, specificando che eventuali indicazioni o prescrizioni della conferenza paesaggistica saranno recepite negli elaborati costituenti il piano strutturale intercomunale in sede di approvazione definitiva.

---

*Per la redazione del Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme, Montaione, ci si è avvalsi del contributo economico della Regione Toscana, richiesto in data 27 Settembre 2018 a seguito di quanto previsto nel Documento di economia e finanza regionale 2018, di cui alla nota di aggiornamento approvato con delibera del Consiglio Regionale n.97 del 20 Dicembre 2017 sul progetto regionale 9 “Governo del territorio” all'intervento n.2 al fine di “Migliorare l'efficienza e l'efficacia dei processi di pianificazione territoriale”: Promuovere e facilitare l'attuazione, da parte dei Comuni riuniti in unioni/associazioni, della “Pianificazione di area vasta.*

## 1. Conclusioni

In funzione dell'iter procedurale seguito durante tutte le fasi della formazione del PSi, a partire dall'avvio del procedimento, passando per il percorso partecipativo fino ad arrivare alle successive fasi di raccolta degli elementi utili alla formazione del quadro conoscitivo di insieme, necessario per la definizione delle strategie progettuali i cui contenuti sono ampiamente riportati nella presente relazione, il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'Art.18 della L.R. n. 65/2014, accerta e certifica che il procedimento di formazione del Piano Strutturale si e' svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in particolare:

- il PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015;
- il PTCP della Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana di Firenze) approvato con D.C.P. n.946 del 15/06/1998, modificato con la Variante di Adeguamento approvata con D.C.P. n.1 del 10/01/2013;
- la Legge Regionale 10/11/2014 n.65, entrata in vigore in data 27/11/2014, che ha sostituito la Legge Regionale 1/2005;
- la Legge Regionale n.10/2010 Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S e s.m.1;
- il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con D.P.C.M. 06/05/2005;
- il Piano Gestione Rischio alluvioni approvato con Del. del Comitato Istituzionale n.235 del 03/03/2016;
- il Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze, approvato dal Consiglio metropolitano in data 05/04/2017;
- Regolamento 25 Ottobre 2011 n.53/R Regolamento di attuazione Art.62 L.R. n.1/2005;
- Regolamento 14 febbraio 2017 n.4/R Regolamento di attuazione Art.36 L.R. n.65/2014;
- Regolamento 05 Luglio 2017 n.32/R Regolamento di attuazione art.62 L.R. n. 65/2014 e di modifica al Regolamento D.P.G.R. n.2/R del 09/02/2007;

Dato atto altresì che il Responsabile del Procedimento verifica che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'Art 10, comma 2 della suddetta legge, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti e prima dell'adozione dell'atto assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati.

In particolare predispone una relazione sull'attività svolta che, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'Art. 38, costituisce allegato all'atto da adottare.

Visto che con il prot. 5739 del 29/03/2024 è stato effettuato dal Comune di Castelfiorentino, Ente Capofila per la formazione del PSi, il deposito presso la Regione Toscana, Settore Sismica di Firenze, delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 53/R/2011 e che lo stesso ha comunicato l'avvio del procedimento, ai sensi del Regolamento 5/R/2020 e che a seguito dell'avvenuto controllo con il quale si è riscontrata la completezza formale del deposito delle indagini geologiche riferite allo strumento urbanistico denominato Piano Strutturale intercomunale dei comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione - prot. n. 204725 del 04/04/2024 e che in data 04/04/2024 il deposito è stato iscritto nel registro al numero 3824.

Dato atto che prima dell'approvazione del Piano Strutturale si procederà all'acquisizione da parte di Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore, dell'esito finale favorevole sul controllo delle indagini geologico-tecniche del piano.

Acquisita la documentazione definitiva del Piano Strutturale, valida ai fini della sua adozione, predisposta dai professionisti incaricati, acquisita al protocollo generale dell'Ente Capofila relativamente al prot. n. 3888 del 01/03/2024 (Studi geologici e sismici), prot n. 5300 del 25/03/2024 (Progetto Urbanistico), prot. n. 5678 del 28/03/2024 (VAS), prot. n. 5731 del 29/03/2024 (Studi idrologici-idraulici), in formato digitale (file .pdf e .p7m), per come elencati nel precedente paragrafo 29. Elenco degli elaborati della fase di adozione.

#### **Procedura di conformazione al PIT**

Ai sensi dell'Art. 145 del Codice del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), le previsioni del Piano Paesaggistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015 non sono derogabili da parte di piani, programmi progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'Art.142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.Lgs. n.42/2004 ed ereditati dalla L. n. 431/1985 (Legge "Galasso").

Preso atto di quanto disciplinato dagli Artt. 20, 21, 22 della Disciplina del PIT/PPR in ordine alla procedura di conformazione e adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica al vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, in particolare secondo quanto stabilito nell'Accordo ai sensi dell'Art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'Art.21 comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) (Artt. 11 e

15 della Legge n. 241/1990), sottoscritto in data 16/12/2016 tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) ora Ministero della Cultura (MIC) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica, il presente procedimento urbanistico è assoggettato alla procedura di conformazione di cui all'articolo 21 della Disciplina del PIT/PPR, secondo le modalità degli Artt.16 e 17 della Disciplina di PSi.

La Conferenza paesaggistica, di cui all'Art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, rappresenta la modalità con cui la Regione ha inteso coinvolgere gli Organi Ministeriali nel procedimento di conformazione o adeguamento a tale Piano degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

La procedura introdotta dall'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR si inserisce nell'"iter"procedurale consolidato (procedimento urbanistico ordinario) che, ai sensi della L.R. n. 65/2014 (Artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53) si fonda sui tre passaggi fondamentali, rispettivamente definiti "avvio, adozione, approvazione".

Nell'ambito di ciascuno di essi le strutture tecniche della Regione Toscana collaborano nel procedimento "pianificatorio" attraverso un'attività istruttoria tradotta in contributi, e la presentazione di eventuali osservazioni.

In ottemperanza a quanto previsto e disciplinato dall'Art. 145 del Codice, il MIC e la Regione hanno inteso promuovere l'adeguamento e la conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale, di pianificazione urbanistica nonché degli atti di governo del territorio al PIT/PPR, mediante la sottoscrizione, in data 16/12/2016 di un "Accordo, ai sensi dell'Art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, ed ai sensi dell'Art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali ora e del Turismo (MiBACT) ora Ministero della Cultura (MIC) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione".

L'articolo 20 della Disciplina del PIT/PPR individua il campo di applicazione della Conferenza Paesaggistica prevista dall'Art. 21 della Disciplina stessa.

La procedura di conformazione, di cui all'articolo 21, si applica a:

- a) i nuovi strumenti della pianificazione territoriale;
- b) i nuovi Piani Operativi Comunali;
- c) le varianti generali agli strumenti di cui sopra, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'Art. 93, comma 4 e dall'Art. 96, comma 3.

Lo stesso articolo 16 e 17, della Disciplina del PSi, stabilisce in che cosa consista la conformazione al PIT/PPR per i nuovi strumenti di pianificazione territoriale e per i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica.

Per "conformarsi" al PIT/PPR è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive;
- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso.

In via ordinaria, la Conferenza paesaggistica verrà convocata dopo che l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio.

A tal fine le Amministrazioni dei Comuni afferenti al PSi, dovranno trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all'Art. 8 della L.R. n. 65/2014, nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'Art. 20 della legge, anche alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente **per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato**

La Regione provvede alla convocazione della prima seduta della Conferenza paesaggistica entro quindici giorni dall'inoltro completo di tali atti a tutti i soggetti interessati e in ogni caso, la Regione Toscana, entro quindici giorni dal ricevimento dell'atto di definitiva approvazione dello strumento di pianificazione territoriale o urbanistica, prima della sua pubblicazione sul B.U.R.T., convoca nuovamente la Conferenza Paesaggistica.

A tal fine le Amministrazioni dei Comuni afferenti al PSi dovranno trasmettere tali atti di approvazione, oltreché ai soggetti di cui all'Art. 8 della L.R. n. 65/2014 e nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'Art. 20 della medesima, anche alla competente Soprintendenza, dando conto di aver dato adeguata applicazione a quanto richiesto nel corso della prima seduta della Conferenza paesaggistica, laddove si sia tenuta.

La Conferenza paesaggistica dovrà concludersi entro 60 giorni, salvo sospensioni eventualmente rese necessarie per integrazioni documentali, svolgimento di accertamenti tecnici, richiesta di modifiche, o in attesa dell'approvazione dello strumento di pianificazione.

Il Verbale di cui all'Art.3, comma 6 dell'Accordo, contiene le determinazioni conclusive di ogni seduta della Conferenza e riporta la dichiarazione in ordine all'esito della verifica di conformazione o adeguamento espressa dagli Organi ministeriali per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, al fine di attivare l'accesso alle procedure semplificate previste dal Codice.

Preso atto che le Amministrazioni dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione, non hanno ritenuto di trasmettere in anticipazione all'attivazione della suddetta conferenza, l'atto adottato e la relativa documentazione, alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e

Prato e al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;

Visto il *Rapporto del Garante Informazione e Partecipazione*, di cui al prot. 1414 redatto ai sensi dell'Art. 12 del Regolamento D.P.G.R. n. 4/R del 14 febbraio 2017 dalla dott.sa Irene Chiti, nominata nella settima Seduta della Conferenza dei Sindaci del 28/01/2026 (subentrata alla dott. Chiara Scarfiello nominata nella terza Seduta della Conferenza dei Sindaci del 22/06/2021), a cui si rimanda integralmente in riferimento alle iniziative poste in essere a seguito del programma definito nell'avvio del procedimento del PSI.

Tutto quanto sopra esposto, il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'Art.18 della L.R. 65/2014, accerta e certifica che il procedimento di formazione del PSI si e' svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, nel rispetto della Legge Regionale n.65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'Art. 10, comma 2 della suddetta legge, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti e prima dell'adozione dell'atto assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati.

Il Responsabile Unico del Procedimento assicura inoltre, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al procedimento di formazione della presente variante e di tutti gli elaborati che la compongono.

All'adozione del Piano Strutturale, in conformità al disposto di cui all'Art.18 della L.R. 65/2014 s.m.i, viene allegato il rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'Art.38 della stessa L.R. n. 65/2014 s.m.i.

---

Gambassi Terme, 29 Gennaio 2026

il Responsabile Unico del Procedimento

*arch. ettore ursini*  


*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

*Il documento informatico è prodotto, memorizzato e conservato digitalmente ed è rintracciabile nel sistema informativo del Comune di Castelfiorentino, Ente Capofila per la formazione del Piano Strutturale intercomunale della Valdelsa fiorentina.*

## ***bibliografia***

- *Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico*
- *Doc.1 - Relazione generale del Piano Strutturale intercomunale della Valdelsa*
- *Relazione di avvio del procedimento del PSi della Valdelsa Fiorentina*
- *Atti e documenti del percorso partecipativo nella formazione del PSi della Valdelsa Fiorentina*
- *Relazione del Garante per la Partecipazione alla formazione del PSi della Valdelsa Fiorentina*

## ***webografia***

- <https://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico>
- [www.visitmontaione.com](http://www.visitmontaione.com)
- [www.exwepia .it](http://www.exwepia.it)
- [www.comunedimpoli.fi.it](http://www.comunedimpoli.fi.it)
- [www.mantegnaviaggi.it](http://www.mantegnaviaggi.it)
- [www.eventiintoscana.it](http://www.eventiintoscana.it)
- [www.viefrancigene.org](http://www.viefrancigene.org)