



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 108 DEL 27 NOVEMBRE 2014

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RUC) - AVVIO PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' DI CUI ALL'ART. 23 L.R. N. 10 /2010 (VAS) - APPROVAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE PER VARIANTE.

L'anno DUEMILAQUATTORDICI addì 27 (ventisette) del mese di NOVEMBRE alle ore 17,47 nella sala consiliare del Palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica, di prima convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE.

Proceduto da parte del Presidente all'appello nominale in apertura di seduta e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

	Pres	Ass		Pres.	Ass
PESCINI Massimiliano Sindaco	x				
BECATTINI Duccio	x		LUMACHI Mariateresa	x	
BORGHI Davide	x		MALATESTA Maria Rosaria	x	
BURGASSI Laura	x		MALQUORI David	x	
CORNELI Elisa	x		MATTEINI Sandro	x	
FARINA Enrico	x		PIAZZINI Luna	x	
GIULIANI Letizia	x		SILEI Luca	x	
GIUNTINI Ester	x		TRIPODI Beniamino	x	
LANDI Niccolò	x		VOLPE Francesco	x	

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

	Pres	Ass		Pres	Ass
Cavallini Consuelo	x		Molducci Chiara	x	
Ciappi Roberto	x		Viviani Donatella	x	
Masti Elisabetta	x				

Sono stati designati scrutatori i consiglieri: Becattini, Malatesta.

Assiste all'adunanza con funzioni di Segretario la Dott.ssa Maria D'Alfonso.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la illustrazione dell'assessore all'Urbanistica ed Edilizia Viviani che ricorda come, da oggi, entri in vigore la nuova legge regionale per la disciplina del territorio. Di queste nuove disposizioni, ricorda, si è tenuto conto nella predisposizione dell'atto sottoposto ad approvazione.

Udito l'intervento del consigliere Matteini (P.D.): ritiene che questa sia una buona occasione perché cambiano gli scenari. Già con questa VAS e poi con la revisione dello strumento urbanistico c'è la possibilità di fare la nostra parte in relazione alle competenze. Si possono rivedere le norme e operare le semplificazioni che consentano di sbloccare l'economia. Questa variante fa già qualcosa in tale direzione e rivede le norme in vigore, non solo per adeguarle, ma anche per consentire qualcosa in più. Abbiamo un'occasione e si potrà fare un'opera di revisione che non sia appesantimento.

Auspica, inoltre, una migliore integrazione degli strumenti urbanistici di San Casciano con quelli dei comuni limitrofi.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.03.2009 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1, il Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa;
- con deliberazione n. 43 del 18/06/2012 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico;
- con deliberazione n. 71 del 30/09/2013 è stata approvata la prima variante al Regolamento Urbanistico;

Preso atto che con deliberazione n. 165 del 23/06/2014 la Giunta Comunale ha dato mandato al Servizio Urbanistica ed Edilizia di predisporre gli atti per avviare le procedure previste dalla normativa per la Variante al Piano Strutturale e, solo limitatamente agli argomenti oggetto di deliberazione, ad una nuova Variante al Regolamento Urbanistico;

Considerato che, ai fini del miglior rispetto delle modalità e tempi procedimentali, viene ritenuto idoneo separare il procedimento di Variante del Piano Strutturale da quello relativo alla Variante al Regolamento Urbanistico Comunale, limitandosi, in questa sede, a trattare del procedimento di variante al RUC;

Verificato che, sulla base della deliberazione G.C. sopra detta, emerge la necessità di procedere ad una Variante al Regolamento Urbanistico, nella considerazione che:

- negli ultimi tempi si è avuto un aumento notevole di richieste di strutture sportive soprattutto di tipo diversificato sia per tipologia di sport che per livello agonistico che rendono necessario un monitoraggio sulle strutture esistenti al fine di capire se sia necessaria la previsione di nuovi impianti sportivi e/o la ristrutturazione di quelli attualmente in funzione;
- in vista della futura dismissione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia, in località Bargino, una variante urbanistica si rende necessaria per produrre una valorizzazione dell'immobile medesimo, permettendo una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune, posto che, con i proventi della suddetta alienazione, si dovrà finanziare la realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia conforme alle nuove disposizioni in materia antisismica;
- è emersa la necessità di intervenire sulla strada in prossimità della Chiesa di Campoli, il cui continuo transito di auto in prossimità del portico mette a rischio la stabilità di una delle Pievi di maggiore importanza;
- che nell'applicazione del RUC è emersa la necessità di correggere degli errori grafici e normativi e di prevedere eventuali modifiche di alcuni punti delle norme al fine di favorire le attività di tipo turistico-ricettivo ed industriale e di prevedere limitati ampliamenti funzionali nei tessuti residenziali che attualmente ne sono totalmente privi;
- si rende necessario migliorare gli accessi dalla viabilità secondaria alla viabilità di Via Empolese;

Visto il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii recante "Norme in materia ambientale", di recepimento ed attuazione delle direttive comunitarie, che disciplina le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) e per la valutazione di impatto ambientale (VIA) nell'ordinamento nazionale, quali procedure sistematiche interne al processo decisionale, a garanzia che gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di piani e progetti siano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;

Considerato che la Regione Toscana, in adempimento all'art.35, comma 1, del D.Lgs.152/2006, ha adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto medesimo mediante la Legge Regionale n° 10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

Dato atto che con la Legge Regionale n° 6/2012 sono state introdotte rilevanti modifiche al testo della citata L.R. 10/2010, concernenti, nello specifico le definizioni di "Autorità Procedente" e "Proponente" ridefinendone anche gli specifici compiti e le relative competenze che, sulla base del testo dell'art.4 della L.R. 10/2010 come modificato risultano così definite:

- "Autorità Competente: è la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico individuati ai sensi dell'articolo 12, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS;
- "Autorità Procedente: la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge ovvero, ove il piano o programma sia elaborato dal soggetto di cui alla lettera l), la pubblica amministrazione che approva il piano o programma medesimo";
- "Proponente: eventuale soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente di cui alla lettera i), che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge";

Dato atto altresì che, in relazione alla VAS, l'art. 12 "Autorità Competente", comma 1 della L.R. n° 10/2010, stabilisce che l'Autorità Competente deve possedere i seguenti requisiti:

- separazione rispetto all'autorità procedente;
- adeguato grado di autonomia;
- competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Rilevato che il sopracitato art. 12 della L.R. n° 10/2010 prevede inoltre che, per i piani da essi approvati, i Comuni individuano, nell'ambito della propria autonomia, il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente, nel rispetto dei requisiti di cui al punto che precede;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2013 con la quale è stato istituito all'interno dell'Amministrazione un Nucleo Tecnico per le procedure di VAS e VIA quale Autorità Competente per le procedure di VAS e per i piani e programmi di competenza comunale, e di VIA relativa a progetti, opere o impianti che dovrà espletare le attività riservate all'Autorità Competente ai sensi della LRT n. 10/2010, così come modificata dalla LRT 6/2012 così composto:

- Responsabile del Servizio LL.PP o suo delegato;
- Responsabile del Servizio Polizia Municipale o suo delegato;
- membro esterno in possesso di adeguate competenze in materia;

Preso atto che, in sede di prima applicazione per l'anno 2013, quale membro esterno del Nucleo Tecnico di cui sopra è stato individuato il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Tavarnelle, dando atto che per le annualità successive sarà provveduto con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2013, ai sensi dell'art. 3 della LR 10/2010 in tema di VAS, che per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale da atto che:



- l'Autorità procedente è il Consiglio Comunale, quale organo cui compete ai sensi della normativa vigente l'adozione e l'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
- il proponente è il Servizio Urbanistica ed Edilizia, in quanto struttura preposta all'attività di formazione e redazione del Piano/Programma;
- il Nucleo Tecnico per le procedure di VAS e VIA si configura come un organismo tecnico a carattere permanente e dotato di autonomia tecnico-professionale, che le funzioni dell'Autorità Competente sono esplicitate ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i., nel rispetto dei requisiti di separazione rispetto all'autorità procedente e di adeguato grado di autonomia;
- l'Ufficio Autorità Competente per le procedure di VAS e di VIA emetterà le sue determinazioni mediante approvazione di un verbale, trasmesso alla Giunta Comunale per opportuna conoscenza ad al Consiglio Comunale per gli adempimenti previsti dai procedimenti in itinere;

Considerato che con Determinazione n. 169 del 18/11/2014 è stato riconfermato il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Tavarnelle quale membro esterno del Nucleo Tecnico in possesso di adeguate competenze in materia;

Preso atto che, a seguito di bando ad evidenza pubblica con determinazione n. 115 del 06/10/2014 del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia è stato affidato all'Arch. Silvia Viviani l'incarico di redazione della prima variante al Piano Strutturale e di variante al Regolamento Urbanistico sulla base di quanto disposto con deliberazione della Giunta Comunale n. 165 del 26/06/2014;

Vista pertanto la LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza;

Visto l'art. 8 "semplificazione dei procedimenti" comma 5, della LR 10/2010 che prevede che per i piani e programmi di cui alla LR 1/2005, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 e quella per la fase preliminare di cui all'art. 23, possono essere effettuate contemporaneamente fermo restando che la conclusione degli adempimenti di cui ai medesimi articoli avvenga entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale e che il documento preliminare comprenda i contenuti dei documenti di cui ai citati articoli 22 e 23;

Preso atto che in data 12/11/2014 è stata pubblicata sul BURT la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" che entrando in vigore in data odierna (27/11/2014) abroga, fermo restando quanto previsto nelle disposizioni transitorie e finali di cui al capo I, la Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Visto l'art. 14 comma 1, Titolo II, Capo I della LR 65/2014 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" il quale dispone che:

"Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale);

Visto l'art. 30 comma 2, Capo IV della LR 65/2014 "Varianti semplificate al piano strutturale e Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia" il quale definisce:

"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale";

Vista l'opportunità di procedere in tempi brevi alla risoluzione delle problematiche riscontrate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 23/06/2014 la variante avrà per oggetto solo

previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, correzioni di errori materiali e limitate modifiche delle norme tecniche di attuazione.

In particolare saranno oggetto di valutazione i seguenti argomenti:

- correzione errori grafici di alcuni elaborati cartografici per adeguamento al reale stato dei fatti;
- inserimento nelle tavole del RU di aree soggette a bonifica così come indicate e perimetrare dal Piano delle Attività Estrattive e Recupero Provinciale (PAERP) attualmente inserite solo nelle tavole del Piano Strutturale Comunale;
- correzione di alcuni elaborati grafici mediante inserimento di resedi nel medesimo tessuto degli edifici di cui sono pertinenza;
- correzione cartografica del percorso pedonale confinante con la scuola di Mercatale;
- correzione cartografica di retini sovrapposti ad altri nella stampa dell'elaborato;
- valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino, in vista della futura dismissione dell'immobile stesso, con introduzione della destinazione di attività commerciale di vicinato con la residenziale ed un piccolo ampliamento dei mq della SUL realizzabile (modifica della scheda ATRU 25 dell'Allegato 1 del RUC);
- introduzione di una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione in merito agli edifici destinati struttura ricettiva esistenti in territorio aperto di tipo alberghiero ed extralberghiero come definite dalla LR 42/2000 s.m.i e relativo regolamento di attuazione mediante realizzazione di strutture temporanee con caratteristiche precarie e legate da impegno di rimozione al cessare dell'attività;
- individuazione di comparto da assoggettare a Piano di Recupero come previsto dalle NTA del RUC al fine di recuperare un'area degradata esistente in centro abitato e potenziare gli spazi di sosta nel Capoluogo;
- modifica alle NTA al fine di permettere la realizzazione di soppalchi all'interno di immobili a destinazione produttiva esistenti che attualmente ne sono privi;
- individuazione puntuale in tessuto T1 del centro abitato del capoluogo della possibilità di realizzare un manufatto all'interno del resede di pertinenza dell'attività commerciale esistente per deposito materiali legato da impegno di rimozione al cessare dell'attività;
- previsione di modesti incrementi di SUL nei tessuti classificati T4 in centro abitato che attualmente ne sono privi;
- modifica alle definizioni delle Norme Tecniche di Attuazione al fine del riallineamento alle norme e regolamenti sovra ordinati entrati in vigore successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

Ritenuto, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS di inviare il documento preliminare al Nucleo Tecnico Comunale quale Autorità Competente per le procedure di VAS ed ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale individuati ai sensi dell'art. 20 della LR 10/2010:

- Regione Toscana settore "Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale" e per conoscenza al Settore regionale "Per la Pianificazione del territorio";
- Provincia di Firenze Settore Pianificazione territoriale e valutazioni ambientali;
- Provincia di Firenze Settore bonifica siti inquinati;
- Provincia di Firenze Settore Comparti idraulici;
- Provincia di Firenze Settore Risorse idriche;
- Provincia di Firenze Settore Demanio fluviale;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Artistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- Soprintendenza archeologica;
- A.R.P.A.T;
- Azienda USL di Firenze;
- Dipartimento dei Vigili del Fuoco di Firenze;
- Autorità di Ambito Ottimale (AATO) n. 3;
- ATO Toscana Centro ex ATO 6;
- Publiacqua Spa;
- Consorzio di Bonifica delle colline del Chianti;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Quadrifoglio;
- Toscana Energia;



Visto il documento di Rapporto Ambientale preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 8 comma 5, della LR 10/2010 predisposto dall'Arch. Silvia Viviani, ai sensi delle disposizioni del DLgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale", come modificato dal DLgs 4/2008 inerente "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del DLgs 152/2006" nonché della LR 10/2010 "Norme in materia e valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza;

Dato atto che la Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 20 novembre 2014 ha analizzati i contenuti dell'avvio di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

Richiamato l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Preso atto del parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

Dato atto che nella fattispecie non necessita parere di regolarità contabile;

Visto l'esito della votazione resa in forma palese:  
- presenti n. 17  
- voti favorevoli n. 17

### DELIBERA

1) di avviare, in funzione della variante al Regolamento Urbanistico Comunale, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 e quella per la fase preliminare di cui all'art. 23 della LR 10/2010 nel rispetto di quanto disciplinato dall'art.8 comma 5 della stessa legge a far data dalla trasmissione del documento preliminare all'Autorità competente ed ai soggetti competenti in materia ambientale relativamente ai seguenti argomenti:

- correzione errori grafici di alcuni elaborati cartografici per adeguamento al reale stato dei fatti;
- inserimento nelle tavole del RU di aree soggette a bonifica così come indicate e perimetrate dal Piano delle Attività Estrattive e Recupero Provinciale (PAERP) attualmente inserite solo nelle tavole del Piano Strutturale Comunale;
- correzione di alcuni elaborati grafici mediante inserimento di resedi nel medesimo tessuto degli edifici di cui sono pertinenza;
- correzione cartografica del percorso pedonale confinante con la scuola di Mercatale;
- correzione cartografica di retini sovrapposti ad altri nella stampa dell'elaborato;
- valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino, in vista della futura dismissione dell'immobile stesso, con introduzione della destinazione di attività commerciale di vicinato con la residenziale ed un piccolo ampliamento dei mq della SUL realizzabile (modifica della scheda ATRU 25 dell'Allegato 1 del RUC);
- introduzione di una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione in merito agli edifici destinati struttura ricettiva esistenti in territorio aperto di tipo alberghiero ed extralberghiero come definite dalla LR 42/2000 s.m.i e relativo regolamento di attuazione mediante realizzazione di strutture temporanee con caratteristiche precarie e legate da impegno di rimozione al cessare dell'attività;
- individuazione di comparto da assoggettare a Piano di Recupero come previsto dalle NTA del RUC al fine di recuperare un'area degradata esistente in centro abitato e potenziare gli spazi di sosta nel Capoluogo;
- modifica alle NTA al fine di permettere la realizzazione di soppalchi all'interno di immobili a destinazione produttiva esistenti che attualmente ne sono privi;
- individuazione puntuale in tessuto T1 del centro abitato del capoluogo della possibilità di realizzare un manufatto all'interno del resede di pertinenza dell'attività commerciale esistente per deposito materiali legato da impegno di rimozione al cessare dell'attività;

-previsione di modesti incrementi di SUL nei tessuti classificati T4 in centro abitato che attualmente ne sono privi;  
- modifica alle definizioni delle Norme Tecniche di Attuazione al fine del riallineamento alle norme e regolamenti sovra ordinati entrati in vigore successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

2) di approvare il Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) predisposto dall'Arch. Silvia Viviani ed allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

3) di individuare ai sensi dell'art. 20 della LR 10/2010 i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana settore "Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale" e per conoscenza al Settore regionale "Per la Pianificazione del territorio";
- Provincia di Firenze Settore Pianificazione territoriale e valutazioni ambientali;
- Provincia di Firenze Settore bonifica siti inquinati;
- Provincia di Firenze Settore Comparti idraulici;
- Provincia di Firenze Settore Risorse idriche;
- Provincia di Firenze Settore Demanio fluviale;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Artistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- Soprintendenza archeologica;
- A.R.P.A.T;
- Azienda USL di Firenze;
- Dipartimento dei Vigili del Fuoco di Firenze;
- Autorità di Ambito Ottimale (AATO) n. 3;
- ATO Toscana Centro ex ATO 6;
- Publiacqua Spa;
- Consorzio di Bonifica delle colline del Chianti;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Quadrifoglio;
- Toscana Energia;

4) di inviare il Rapporto Ambientale preliminare al Nucleo Tecnico Comunale quale Autorità Competente per le procedure di VAS ed ai soggetti competenti in materia ambientale;

5) di verificare che la procedura debba concludersi entro il termine massimo di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare ai soggetti sopra detti;

6) di disporre altresì che la presente deliberazione completa dei relativi elaborati sia messa a disposizione e resa accessibile, anche per via telematica attraverso l'inserzione sul sito internet del Comune, ai cittadini, ai soggetti competenti in materia ambientale, alle organizzazioni e al pubblico interessato di cui all'art. 4 comma 1 lett. p) della L.R. 10/2010 precisando che entro il termine di cui al precedente comma chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni sia in ordine ai contenuti specifici della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

7) di prendere atto altresì della certificazione sulla regolarità del procedimento redatta, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, dal Responsabile del Procedimento, allegata al presente atto quale parte integrante.

# Variante al Regolamento Urbanistico Comunale 2014

L.R. 65 del 10 Novembre 2014, art. 30

Gruppo di Lavoro

Progettazione  
**Arch. Silvia Viviani**

Collaboratori  
**Arch. Annalisa Pirrello**  
**Arch. Lucia Ninno**  
**Ing. Andrea Urbani**  
**Arch. P. Terr. Devid Orloff**  
**Gerardo Cerulli**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**Rapporto Preliminare**

(Art. 13, D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)

**Documento Preliminare**

(Art. 23, L.R. Toscana 10/2010 e s.m.i.)



**Comune di San Casciano in Val di Pesa**

**NOVEMBRE 2014**



## INDICE

1. I CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA.....	6
<i>PARTE 1 - VALUTAZIONE STRATEGICA .....</i>	<i>7</i>
2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE - SCENARI DI RIFERIMENTO.....	7
2.1 Contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.....	7
2.2 Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa.....	9
2.3 Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.....	13
3. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI.....	16
4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE - SCENARI DI RIFERIMENTO.....	18
5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE - SCENARI DI RIFERIMENTO.....	19
6. LA VALUTAZIONE NELLE SUCCESSIVE FASI .....	20
<i>PARTE 2 - ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE .....</i>	<i>22</i>
7. ASPETTI AMBIENTALI .....	24
7.1 Caratteristiche e dinamiche del territorio comunale .....	24
7.2 Contesto socio-economico .....	27
7.3 Sistema aria.....	29
7.4 Sistema delle acque .....	40
7.5 Sistema dei suoli .....	47
7.6 Sistema energia.....	62
7.7 Campi elettromagnetici.....	66
7.8 Produzione e smaltimento rifiuti .....	71
7.9 Piano di classificazione acustica comunale .....	73
7.10 Inquinamento luminoso .....	75
8. EFFETTI AMBIENTALI POTENZIALI .....	78
8.1 Individuazione preliminare della tipologia degli effetti .....	78
8.2 Individuazione quantitativa preliminare degli effetti ambientali .....	80
9. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE DEFINITIVO .....	81

*Allegati*

Allegato 1 - Sintesi dei contenuti del PIT e dell'Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e del PTCP della Provincia di Firenze

## **Premessa**

La Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa è svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014, della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del DLgs 152/2006 e s.m.i..

Visti gli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014 si ritiene che gli argomenti specifici della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa, oggetto della presente valutazione, rientrino nelle disposizioni procedurali semplificate di cui ai suddetti articoli.

In ragione della L.R.T. 6/2012, la Valutazione Integrata, precedentemente stabilita con L.R.T. 1/2005, è stata eliminata come denominazione, e sono state trasferite all'interno dei contenuti degli strumenti urbanistici la relazione di coerenza delle loro previsioni con piani regionali e provinciali di riferimento e la valutazione degli effetti sociali, economici, territoriali, paesaggistici e per la salute umana. Viene perciò richiesto che negli strumenti urbanistici siano motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali e per la salute umana, attraverso apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani e la valutazione degli effetti. Tali elaborazioni e analisi sono formulabili con tecniche e metodologie proprie della teoria e della pratica della Valutazione di progetti e piani.

Nella Valutazione ambientale strategica (VAS) disciplinata dalla L.R. 10/2010, invece, si effettua la valutazione degli effetti ambientali.

In funzione delle modifiche introdotte dalla L.R.T. 6/2012 e in ottemperanza di quanto stabilito nell'allegato VI della Seconda parte del DLgs 152 del 2006 e s.m.i. "*a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi*" si ritengono contenuti essenziali dell'attività di Valutazione di piani e programmi inerenti il governo del territorio:

- la valutazione di coerenza interna ed esterna degli strumenti di pianificazione territoriale e di governo del territorio;
- la valutazione degli effetti che tali strumenti e atti producono a livello sociale, economico, sulla salute umana, territoriale e paesaggistico.

In ragione della legislazione nazionale (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), la VAS è una procedura oltre che un metodo e un processo e le sue fasi sono distinte dalle fasi del procedimento urbanistico. In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dal procedimento urbanistico, si coordinano con quelle relative alla VAS, in modo da evitare duplicazioni. Con la L.R.T. 10/2010, stante comunque l'inevitabile duplicazione delle procedure, le procedure di VAS sono incardinate in quelle urbanistiche.

La valutazione adempie alle finalità generali delle attività di governo del territorio, secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea e delle

trasformazioni urbane e territoriali, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione e dell'urbanistica che non prescinde dal livello di operatività del piano che si va formando. Si può affermare che la valutazione è:

- arricchimento contestuale del piano
- sistema logico interno al piano
- supporto alle decisioni del piano

e che la valutazione permette:

- di rendere esplicito e ripercorribile il processo di formazione delle scelte
- di rappresentare le coerenze del piano, fra le sue componenti interne e verso l'esterno
- di orientare il monitoraggio del piano
- di individuare le ricadute attese o prevedibili anche al fine del monitoraggio
- di descrivere il processo tramite la relazione di sintesi.

Le funzioni prevalenti delle attività di valutazione sono:

- l'analisi di coerenza interna ed esterna del piano
- la formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte progettuali
- la formulazione di eventuali norme e misure di mitigazione degli effetti
- la definizione degli indicatori per la misurazione delle azioni e degli effetti attesi
- la consultazione delle "Autorità ambientali"
- la partecipazione.

La Valutazione Ambientale Strategica, in sintesi, è:

- una tecnica di valutazione globale, riferita ad un piano o programma nel suo complesso;
- un processo che integra la formazione del Piano sin dalle prime fasi di azione attraverso un lavoro *di squadra*;
- uno strumento avanzato per garantire un controllo preventivo sul territorio;
- una procedura, che deve essere applicata a tutti i piani e programmi suscettibili di provocare effetti ambientali rilevanti.

Il Rapporto Ambientale (Documento preliminare alla fase iniziale della formazione dello strumento urbanistico e Rapporto definitivo prima della sua adozione) è l'elaborato della VAS.

Per la redazione del presente documento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Regione Toscana
- Provincia di Firenze
- Comune di San Casciano in Val di Pesa
- ARPAT Toscana e SIRA (Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana)
- ARRR
- ISTAT
- Terna
- Studi specifici effettuati da professionisti incaricati

Nel redigere il presente Rapporto Preliminare la scelta dei valutatori è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e successive modifiche<sup>1</sup>, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

## RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale sono i seguenti:

### *Normativa Comunitaria:*

- Direttiva 2001/42/CE.

### *Normativa Nazionale:*

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i..

### *Normativa Regionale Toscana:*

- Legge Regionale 65/2014
- Legge Regionale 10/2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i.
- Legge Regionale 6/2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010 alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05".

---

<sup>1</sup> Legge 7 agosto 1990, n. 241 con modifiche ed integrazioni contenute nel testo approvato definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 gennaio 2005, Articolo 1, comma 2: "La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria".

## 1. I CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

Il presente Rapporto Preliminare è suddiviso in due parti:

**1. la Valutazione “Strategica”<sup>2</sup> - Fase Iniziale** della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa, che ha per oggetto:

- l'esame del quadro analitico comunale comprendente gli scenari di riferimento della pianificazione comunale e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si prefigge di raggiungere attraverso la Variante al Regolamento Urbanistico;
- la valutazione preliminare degli effetti prodotti dagli obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico. Gli effetti possono essere di tipo ambientale, paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana;
- l'esame del quadro analitico provinciale, comprendente gli scenari di riferimento e gli obiettivi perseguiti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP).  
Da tale piano sono estrapolati i “*contenuti*” (obiettivi, criteri, indirizzi, ecc) ritenuti utili ai fini delle comprensione dello scenario pianificatorio di riferimento in cui si inserisce la Variante oggetto di valutazione e che saranno, in sede di elaborazione del Rapporto Ambientale, oggetto di verifica di coerenza esterna con gli obiettivi della Variante al RU;
- l'esame del quadro analitico regionale, comprendente gli scenari di riferimento e gli obiettivi perseguiti dal PIT e dall'Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.  
Sono estrapolati i “*contenuti*” (obiettivi, criteri, indirizzi, ecc) ritenuti utili ai fini delle comprensione dello scenario pianificatorio regionale di riferimento in cui si inserisce la Variante e che saranno, in sede di elaborazione del Rapporto Ambientale, oggetto di verifica di coerenza esterna con gli obiettivi della Variante al RU;
- una sintetica illustrazione dei contenuti del Rapporto Ambientale da elaborare nella successiva fase della Valutazione e di elaborazione della Variante al RU.

**2. Aspetti ambientali e pressioni sulle risorse** - finalizzata alla comprensione preliminare dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale, e all'esplicitazione della metodologia di stima degli impatti che le previsioni della Variante al RU potranno presumibilmente provocare.

---

<sup>2</sup> Ai fini della presente Relazione, viene definita dal Valutatore come “Strategica” quella parte dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica che afferisce alla valutazioni delle coerenze e degli effetti rispetto alle cinque famiglie che la legge 65/2014 individua.

## **PARTE 1 - VALUTAZIONE STRATEGICA**

### **2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE - SCENARI DI RIFERIMENTO**

Il presente capitolo è finalizzato ad illustrare i principali scenari di riferimento comunali e gli obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico esplicitati fino a questa fase di elaborazione.

Il capitolo è articolato in tre paragrafi:

- il primo riporta la “*distillazione*” effettuata dal valutatore, dei contenuti dei documenti relativi alla Variante al RU. La sintesi effettuata permette di individuare e di poter definire gli obiettivi e quindi l’ambito di effetti (Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sulla Salute umana, come individuati nelle Legge Regionale 65/2014 e nella Legge Regionale 10/2010 e s.m.i.) in cui il valutatore ritiene possano principalmente ricadere gli effetti prodotti dalla Variante oggetto di valutazione (l’analisi degli effetti è riportata al Capito 3 della presente relazione).  
L’individuazione in questa sede, degli ambiti in cui ricadono gli effetti, è preliminare e l’analisi degli effetti verrà effettuata in maniera definitiva nella verifica di coerenza interna contenuta nel Rapporto Ambientale;
- il secondo illustra i contenuti, ritenuti significativi dal valutatore, per comprendere le strategie espresse dal Piano Strutturale vigente in cui la Variante al RU si inserisce;
- il terzo illustra i contenuti, ritenuti significativi dal valutatore, per comprendere le strategie di livello comunale espresse dal Regolamento Urbanistico vigente.

#### **2.1 Contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa**

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 165 del 23 giugno 2014 l’Amministrazione Comunale del Comune di San Casciano in Val di Pesa ha deliberato di predisporre gli atti per avviare la procedura prevista dalla normativa vigente per la Variante al Regolamento Urbanistico.

Si specifica che al momento della Deliberazione era vigente la L.R. n. 1 del 2005 sostituita con la L.R. n. 65 del 2014 pubblicata sul BURT il 12 novembre 2014 e divenuta vigente il 27 Novembre 2014.

La Variante al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, come specificato nella Deliberazione della G.C. n. 165 del giugno 2014, è limitata ad alcuni temi specifici e si rende necessaria per:

- Correggere errori grafici di alcuni elaborati cartografici per adeguarli al reale stato dei fatti:
  - inserimento nelle tavole del RU di aree soggette a bonifica così come indicate e perimetrare dal Piano delle Attività Estrattive e Recupero Provinciale (PAERP)
  - inserimento di resedi nel medesimo tessuto degli edifici di cui sono pertinenza
  - correzione del percorso pedonale confinante con la scuola di Mercatale

- eliminazione di retini sovrapposti ad altri nella stampa dell'elaborato.
- Produrre una valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino, in vista della futura dismissione dell'immobile stesso. La Variante, per permettere una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune, dovrà prevedere la destinazione residenziale con attività commerciale di vicinato ed un dimensionamento massimo di 500 mq di SUL. Il RU vigente prevede una SUL pari a quella esistente più un suo incremento del 20%, per una SUL complessiva di progetto pari a circa 260 mq. Si evidenzia che con i proventi della suddetta alienazione, l'Amministrazione Comunale intende finanziare la realizzazione di nuova scuola dell'infanzia conforme alle nuove disposizioni in materia antisismica. Nel RU vigente tale previsione è normata dalla scheda denominata ATRU 25 - scuola di Bargino contenuta nell'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione.
- Introdurre una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione in merito agli edifici destinati a struttura ricettiva alberghiera ed extralberghiera come definite dalla LR 42/2000 smi e relativo regolamento di attuazione ubicate nel territorio aperto per permettere la realizzazione di strutture leggere e temporanee realizzabili solo con apposito atto d'obbligo a supporto dell'attività turistica ricettiva al fine di migliorarne l'offerta.
- Favorire il recupero di un'area degradata nel centro abitato di San Casciano in Val di Pesa e potenziare gli spazi di sosta nel Capoluogo.
- Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione al fine di permettere la realizzazione di soppalchi interni agli edifici esistenti che attualmente ne sono privi, negli immobili a destinazione produttiva.
- Previsione puntuale nel Centro del Capoluogo per permettere ad una attività commerciale ivi presente di adibire porzione del resede a locale deposito; l'intervento dovrà essere realizzato con tipologie edilizie congrue al contesto e sarà regolato da apposito atto d'obbligo che prevederà la rimozione del locale a deposito alla cessazione dell'attività. Tale previsione verrà inserita nell'Allegato 6 alle NTA.
- Previsione di modesti incrementi di SUL nei tessuti classificati T4.
- Modifica alle definizioni delle Norme Tecniche di Attuazione al fine del riallineamento alle norme e regolamenti sovraordinati entrati in vigore successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico

La Variante non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico ma si limita ad apportare correzioni agli elaborati cartografici e a modificare alcune azioni, come ad esempio la ATRU 25 - scuola di Bargino, l'individuazione cartografica esatta e le relative regole attuative dell'area già soggetta a piano di recupero in Via Vignaccia nel centro di San Casciano VP, la possibilità di realizzare strutture leggere e temporanee (per le strutture ricettive, alberghiere ed extra-alberghiere, nel territorio aperto) e soppalchi (per gli edifici produttivi nel centro abitato) a supporto delle attività economiche presenti.

Gli obiettivi specifici della Variante al RU possono essere così sintetizzati:

- O.1 - migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico;
- O.2 - produrre una valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino e quindi permettere una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune;
- O.3 - sostenere le attività economiche di tipo turistico - ricettivo e produttive presenti nel territorio comunale;
- O.4 - favorire il recupero di aree degradate presenti nel territorio del Capoluogo;
- O.5 - incrementare gli spazi adibiti a parcheggio;
- O.6 - dare risposta a fabbisogni relativi a limitati incrementi di SUL per gli edifici residenziali esistenti e per i quali il RU attualmente non li prevede.

Tali obiettivi potranno essere integrati ed ulteriormente specificati nelle successive fasi di elaborazione della Variante in oggetto e saranno analizzati, insieme alle azioni e gli effetti, nella verifica di coerenza interna che verrà svolta ed elaborata nel Rapporto Ambientale definitivo della VAS.

Visti gli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014 si ritiene che gli argomenti specifici della presente Variante al RU rientrano nelle disposizioni procedurali semplificate di cui ai suddetti articoli.

## **2.2 Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa**

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha approvato il proprio Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16/03/2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.16 del 22/04/2009.

Gli obiettivi del Piano Strutturale di seguito riportati sono stati ripresi dalla Valutazione Integrata del PS e sono stati estrapolati in parte dalla Disciplina ed in parte dallo Statuto, inoltre sono specificati gli obiettivi per ciascuna delle 5 UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale.

Nella successiva fase di elaborazione della Variante e nel Rapporto Ambientale che darà conto della coerenza interna verticale della Variante si effettuerà l'analisi per comprendere più nel dettaglio come si inseriscano gli obiettivi della Variante e le relative azioni nei contenuti e nelle scelte del Piano Strutturale.

### **OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE**

#### **Obiettivi generali (Disciplina art. 1)**

1. La formazione della conoscenza delle risorse territoriali quale base per la definizione delle scelte di governo del territorio
2. La tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed insediativo

3. Il razionale, appropriato e sostenibile utilizzo delle risorse esistenti per azioni promosse al fine di migliorare la qualità della vita e garantire lo sviluppo civile della collettività

#### **Obiettivi dello Statuto (Disciplina art. 9)**

4. L'attribuzione di valore di risorsa primaria al patrimonio edilizio e urbanistico costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale

5. La tutela e la valorizzazione di risorse non rinnovabili

6. Lo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive compatibili con l'ambiente

7. Il mantenimento e miglioramento della qualità della vita attraverso l'innalzamento dei servizi

8. Lo sviluppo delle zone meritevoli di tutela la definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura

9. La conservazione e l'incentivazione della qualità del costruito

10. La salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio

11. Il recupero delle aree che hanno subito alterazioni

#### **UTOE N1 - SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO**

##### OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.1- tutela delle aree agricole, sia quelle caratterizzate da una più spiccata presenza antropica sia quelle connotate da spiccata naturalità

OU.2- riqualificazione della zona mineraria di Testi

OU.3- saturazione delle aree produttive e di trattamento rifiuti, in forme compatibili con l'ambiente con l'applicazione dei programmi per la riduzione del rischio idraulico

OU.4- Riguardo ai centri abitati l'obiettivo è quello di contenere la trasformazione del territorio, finalizzato al recupero dei livelli qualitativi dei nuclei abitati anche mediante la ricostruzione del loro disegno urbano interno

##### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue ad alcuni centri abitati
- riorganizzazione del tessuto urbano degli abitati de La Romola e Chiesanuova
- miglioramento della viabilità di attraversamento e della dotazione dei parcheggi
- limitata espansione delle aree industriali già presenti
- tutela dell'area boscata degli Scopeti e sua valorizzazione anche a fini turistici
- attuazione delle previsioni del Piano Industriale dell'ATO 6
- riqualificazione dell'area mineraria SACCI

#### **UTOE N.2 - DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE**

##### OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.5- tutela e la valorizzazione delle zone di crinale, attuata in primo luogo mediante il contenimento dell'edificato dei centri urbani maggiori

OU.6- recupero dei livelli qualitativi delle prestazioni offerte dalle risorse territoriali, al fine di incrementare la vivibilità e la sostenibilità dei centri maggiori

OU.7- riqualificazione delle aree compromesse e degradate

OU.8- valorizzazione del territorio sviluppando opportunità di fruizione correlate all'attività turistico-ricettiva nonché alla permanenza e sviluppo dei servizi sanitari di emergenza territoriale (118) e Punto di primo soccorso

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- (Pps) contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori
- riorganizzazione delle aree a verde pubblico già presenti sul territorio
- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e miglioramento della viabilità, sia di attraversamento che di circonvallazione
- divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati
- la possibile riutilizzazione a fini turistico-ricettivi dell'edificio che attualmente ospita la casa comunale, correlata alla realizzazione del nuovo palazzo comunale
- permeabilità delle aree urbane e loro correlazione con il territorio aperto
- realizzazione di viabilità di crinale ciclo-pedonale
- interventi di riqualificazione delle aree artigianali già realizzate

### **UTOE N.3 - COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI**

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.9- contenimento delle attività di trasformazione del territorio nelle aree non antropizzate e con particolare riguardo per le aree boscate

OU.10- coniugare l'attività di tutela a forme di valorizzazione e sviluppo del territorio, attuate mediante l'incremento dell'offerta ricettiva, la valorizzazione di siti archeologici e lo sviluppo di nuove forme di turismo e di fruizione del territorio aperto

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- tutela valorizzazione dell'abitato di Montefiridolfi e delle aree di crinale
- valorizzazione delle emergenze archeologiche presenti
- divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati
- sviluppo dell'attività ricettiva
- tutela e valorizzazione delle aree non urbanizzate, con particolare riguardo per le aree boscate

### **UTOE N.4 - FONDOVALLE DELLA PESA**

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.11- tutela e valorizzazione del fondovalle della Pesa, attraverso la realizzazione di un esteso Parco Fluviale che, al proprio interno, dovrà ospitare aree di rispetto assoluto, zone sportive e ricettive, centri abitati e zone produttive, sviluppando innovative forme di convivenza con le attività presenti e future

OU.12- Per il centro urbano di Cerbaia gli obiettivi sono riferiti al recupero degli standard prestazionali, perseguiti attraverso il contenimento dell'edificazione e mediante il potenziamento delle reti infrastrutturali e dei servizi

OU.13- Per l'area Bargino-Calzaiolo l'obiettivo prioritario è quello di indirizzare l'attività di espansione e trasformazione del territorio in modo tale da ricostruire un tessuto urbano coerente e "leggibile", incrementando la dotazione di standard, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi

OU.14- sviluppare ed integrare l'offerta di prodotti artigianali, agricoli e commerciali creati sul territorio, attraverso la realizzazione di un "polo espositivo-commerciale" collocato in prossimità della rete viaria principale

OU.15- perseguire un corretto inserimento delle previsioni di ampliamento delle aree produttive, sia per quelle future sia per quelle già previste ed eventualmente confermate a seguito della valutazione integrata

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione edilizia del centro urbano di Cerbaia
- possibile limitata espansione dell'abitato di Bargino e della zona artigianale del Calzaiolo
- valorizzazione del fondovalle della Pesa, della Terzona e della Sugana, attraverso la realizzazione di un Parco Fluviale articolato in aree di tutela più o meno rigida
- espansione della zona sportiva de La Botte

### **UTOE N.5 - VERSANTE DI SAN PANCRAZIO**

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.16- recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano presente all'interno dell'UTOE, limitando fortemente le attività di trasformazione del territorio nelle aree esterne ai centri urbani

OU.17-attuare l'attività agricola in maniera tale da assicurare la permanenza degli elementi tradizionali ancora presenti sul territorio, valorizzando le emergenze insediative di pregio e tutelando in forma assoluta le aree di fondovalle

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione dell'edificato del centro urbano di San Pancrazio
- tutela della struttura profonda del territorio aperto
- interventi per il miglioramento della viabilità e la dotazione di parcheggi e di aree a verde attrezzato
- tutela del fondovalle del Virginio

In merito ai contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico oggetto della presente relazione si ritiene che essa sia coerente e complementare con le strategie e con gli obiettivi del Piano Strutturale e che gli obiettivi del Piano Strutturale siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante.

## **2.3 Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa**

Il Consiglio Comunale del Comune di San Casciano in Val di Pesa ha approvato il primo Regolamento Urbanistico con Delibera 43 del 18 giugno 2012 e con Deliberazione n. 71 del 30 settembre 2014 è stata approvata la Variante al RU.

Di seguito si riporta l'elenco completo degli obiettivi del Regolamento Urbanistico specificati nella Valutazione Integrata del Regolamento Urbanistico.

Nella successiva fase di elaborazione della Variante e della VAS che darà conto, nel Rapporto Ambientale, della coerenza interna orizzontale della Variante si verificherà più nel dettaglio come obiettivi della Variante e le relative azioni si relazionino e inseriscano nelle strategie e nelle scelte del RU vigente.

### **OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati

O.2- Valorizzazione dell'offerta di servizi locali

O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità

O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale

O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali

O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto

O.7- Riconoscibilità e accessibilità del territorio ai diversi fruitori

O.8- Promuovere, in tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, il criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza

O.9- Limitare e circoscrivere le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo e, in rapporto alla loro consistenza, correlarle a specifiche finalità di carattere generale (limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione con particolare attenzione alle fasce più deboli)

O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:

- un corretto inserimento degli interventi nel tessuto insediativo al fine di tutelare e salvaguardare i contesti - paesaggistici e territoriali – interessati
- l'adozione di tecnologie costruttive sostenibili
- la previsione di housing sociale
- mitigazioni e compensazioni anche non limitate al ristretto ambito territoriale oggetto di intervento;

O.11- Mantenimento e valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura

O.12- Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente

O.13- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni

O.14- Assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti incrementando la qualità insediativa, l'efficienza ambientale e la funzionalità

O.15- Limitare le espansioni delle zone produttive e consentirle solo se sono assicurati:

- l'effettivo utilizzo
- l'alta qualità energetica ed estetica degli edifici
- l'elevato grado di innovazione dei soggetti utilizzatori
- non comportino interventi sulle infrastrutture diversi dall'adeguamento

O.16- Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta

O.17- Incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano Energetico Regionale

O.18- Promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati

O.19- Indirizzare tutti interventi edilizi verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed il loro corretto conferimento

O.20- Promuovere interventi pubblici e privati finalizzati sia all'uso razionale della risorsa idrica che a far fronte alle carenze della risorsa nei periodi maggior domanda

O.21- Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche

O.22- Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato

O.23- Assicurare la permeabilità del territorio attraverso la percorrenza pedonale, il trekking ed il cicloturismo

O.24- Garantire, prima e durante la redazione del RU e al momento della definitiva adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini

O.25- Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale

O.26- Rimuovere i degradi in territorio aperto costituiti da edifici incongrui e ridurre i rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione

O.27- Recuperare aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi

O.28- Contenerne il consumo di suolo e la crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine

O.29- Incrementare i servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici qualitativamente connotati per l'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione

O.30- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti

O.31- Preservare, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6) il patrimonio edilizio e urbanistico inteso come complesso delle qualità storico – testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi

O.32- Mantenere, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6), la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

La Variante non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico ma si limita a specificarli e ad inserire e/o modificare alcune azioni per dare risposta ad esigenze emerse dopo l'approvazione dell'atto di governo del territorio; la Variante, come visto nel paragrafo 2.1., consiste infatti in correzioni agli elaborati cartografici e nella specifica di alcune azioni, come ad esempio la ATRU 25 - scuola di Bargino, l'individuazione cartografica esatta e le relative regole attuative dell'area già soggetta a piano di recupero in Via Vignaccia nel capoluogo, la possibilità di realizzare strutture leggere e temporanee (per le strutture ricettive, alberghiere ed extra-alberghiere, nel territorio aperto) e soppalchi (per gli edifici produttivi nel centro abitato) a supporto delle attività economiche presenti.

Si ritiene quindi di poter affermare, che i contenuti della Variante, fino a questa fase esplicitati, risultano coerenti con le strategie, gli obiettivi e le scelte del Regolamento Urbanistico e che la Variante conferma, con i propri obiettivi, quelli del RU e quindi la volontà di perseguirli.

### 3. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI

Sulla base dei documenti relativi alla Variante è stato possibile individuare gli obiettivi della Variante stessa e quindi l'ambito di effetti (Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sulla Salute umana, come individuati nelle Legge Regionale 1/2005 e s.m.i. e nella Legge Regionale 10/2010 e s.m.i.), in cui il valutatore ritiene possano principalmente ricadere gli effetti prodotti da ciascuna obiettivo.

L'individuazione, in questa sede, degli ambiti in cui ricadono gli effetti, è preliminare e tale analisi verrà effettuata in maniera definitiva nella verifica di coerenza interna riportata nel Rapporto Ambientale definitivo.

Gli obiettivi specifici della Variante al RU possono essere così sintetizzati:

- O.1 - migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico
- O.2 - produrre una valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino e quindi permettere una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune
- O.3 - sostenere le attività economiche di tipo turistico - ricettivo e produttive presenti nel territorio comunale
- O.4 - favorire il recupero di aree degradate presenti nel territorio del Capoluogo
- O.5 - incrementare gli spazi adibiti a parcheggio
- O.6 - dare risposta a fabbisogni relativi a limitati incrementi di SUL per gli edifici residenziali esistenti e per i quali il RU attualmente non li prevede.

Nella tabella vengono indicati gli ambiti di effetti in cui si ritiene ogni obiettivo possa principalmente produrre effetti.

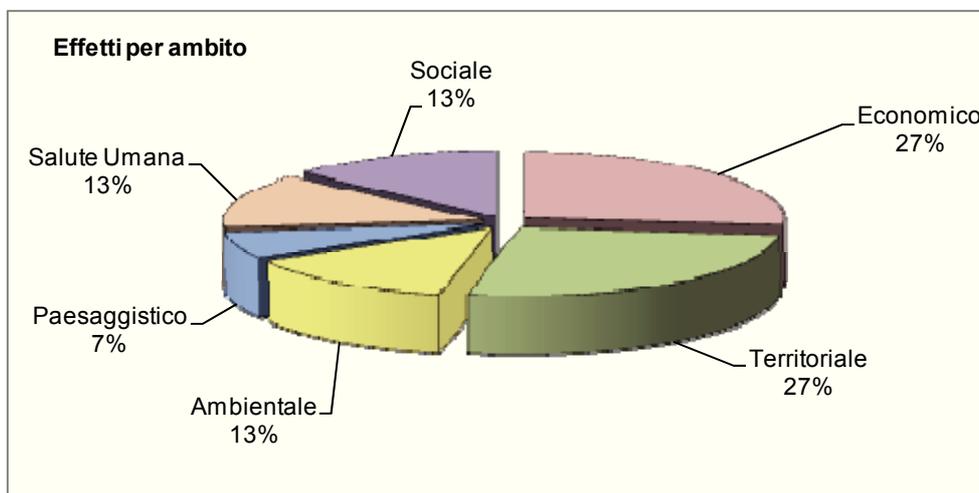
Gli ambiti sono: Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sulla Salute umana, come individuati nelle Legge Regionale 65/2014 e nella Legge Regionale 10/2010 e s.m.i..

Obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa		Ambiti
O.1	migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico	Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, Salute umana
O.2	produrre una valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino e quindi permettere una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune	Economico, Sociale
O.3	sostenere le attività economiche di tipo turistico - ricettivo e produttive presenti nel territorio comunale	Economico
O.4	favorire il recupero di aree degradate presenti nel territorio del Capoluogo	Ambientale, Territoriale, Salute umana

Obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa		Ambiti
O.5	incrementare gli spazi adibiti a parcheggio	Territoriale
O.6	dare risposta a fabbisogni relativi a limitati incrementi di SUL per gli edifici residenziali esistenti e per i quali il RU attualmente non li prevede	Territoriale, Economico,

L'analisi condotta evidenzia che circa il 27% degli effetti ricade nell'ambito Territoriale ed in quello Economico, il 13% è riferito agli ambiti Ambientale, Sociale e della Salute umana ed il 7% a quello Paesaggistico, secondo la tabella e il grafico riportati di seguito.

Effetti		
Ambito	n°	%
Territoriale	4	27%
Economico	4	27%
Ambientale	2	13%
Salute umana	2	13%
Sociale	2	13%
Paesaggistico	1	7%
TOT.	15	100%



L'analisi sugli effetti prodotti dalla Variante al Regolamento Urbanistico verrà effettuata anche nella futura fase della valutazione; in quella sede sarà eseguita l'Analisi di coerenza interna e verranno inserite nel Quadro Logico, composto da *Obiettivi – Azioni – Effetti*, anche le azioni delle Varianti che il Pianificatore individuerà ed esplicherà quali atti concreti per il perseguimento degli obiettivi.

#### **4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE - SCENARI DI RIFERIMENTO**

La Provincia di Firenze ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15 giugno 1998 il proprio PTCP, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.29 del 20 Febbraio 2012 ha adottato la Variante di adeguamento del PTCP ai sensi della L.R. 1/2005 ed in fine con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013 ha approvato la Variante al PTCP.

Nell'Allegato 1 - *Sintesi dei contenuti del PIT e dell'Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e del PTCP della Provincia di Firenze* alla presente relazione sono riportati nel capitolo relativo al PTCP gli estratti degli elaborati di piano utili ai fini della comprensione dello scenario strategico provinciale in cui si inserisce la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Nel Rapporto Ambientale, che verrà elaborato nella successiva fase della VAS gli obiettivi desunti dagli elaborati del PTCP verranno utilizzati per effettuare l'analisi di coerenza esterna tra la Variante al Regolamento Urbanistico e la Variante di adeguamento del PTCP.

I contenuti del PTCP analizzati sono divisi in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali e le azioni generali della Variante al PTCP;
- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia del *Sistema Chianti Fiorentino* in cui ricade il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa;

si ritiene infatti di potere meglio cogliere, grazie a tale suddivisione in temi generali e specifici, le strategie perseguite dal PTCP alle diverse scale e quindi di poter delineare compiutamente il quadro strategico e pianificatorio provinciale.

Si evidenzia che la Variante oggetto della presente valutazione con i suoi obiettivi ed azioni risulta coerente e non in contrasto con gli obiettivi di sviluppo del PTCP; la Variante infatti interviene nel territorio comunale apportando limitate modifiche alle azioni già previste al RU e non introduce obiettivi e azioni contrastanti con lo scenario pianificatorio provinciale. La Variante agisce in maniera puntuale su edifici già esistenti prevedendo limitati incrementi di SUL nel centro abitato e quando le sue azioni riguardano il territorio aperto, come nel caso di dare la possibilità agli edifici adibiti ad attività ricettiva (strutture alberghiere ed extralberghiere) di realizzare strutture leggere, tale possibilità è sempre legata al vincolo temporale dell'esistenza dell'attività economica mediante atto d'obbligo.

Per il resto la Variante si prefigge di individuare in maniera esatta il perimetro, e le relative regole attuative, dell'area già soggetta a piano di recupero in Via Vignaccia nel capoluogo per la realizzazione di un parcheggio e cioè di un servizio per la cittadinanza.

## **5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE - SCENARI DI RIFERIMENTO**

Al fine di comprendere il quadro strategico regionale in cui la Variante si inserisce sono stati estrapolati, dagli elaborati del PIT e del PIT con valenza di piano paesaggistico (adottati dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 58 del 2 luglio 2014) i contenuti generali del PIT e quelli ritenuti attinenti ed importanti in relazione ai temi, obiettivi e previsioni della Variante.

In particolare sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Documento di Piano
- Disciplina di Piano
- AMBITO 10 - Chianti
- Elaborato 3 B - SEZIONE 4
- Elaborato 8 B - Disciplina dei beni paesaggistici.

Gli estratti sono riportati nell'Allegato 1 - *Sintesi dei contenuti del PIT e dell'Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e del PTCP della Provincia di Firenze* alla presente relazione.

Si evidenzia che la Variante oggetto della presente valutazione con i suoi obiettivi ed azioni risulta coerente e non in contrasto con gli obiettivi di sviluppo e tutela del Piano regionale.

Dall'analisi dei contenuti del PIT e del PIT con valenza di Piano Paesaggistico emerge solo che la Variante oggetto della presente relazione dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere temporanee da realizzarsi nei Territorio Aperto negli edifici con destinazione ricettiva al fine di garantire che siano poste in atto tutte le misure per ridurre l'impatto sulle risorse paesaggistiche.

Come già detto, la Variante interviene nel territorio comunale apportando limitate modifiche alle azioni già previste dal RU vigente e non introduce obiettivi e azioni contrastanti con lo scenario pianificatorio regionale. La Variante interviene principalmente in maniere puntuale su edifici già esistenti prevedendo limitati incrementi di SUL nel centro abitato e quando le sue azioni riguardano il territorio aperto, come nel caso di dare la possibilità agli edifici con destinazione ricettiva (strutture alberghiere ed extralberghiere) di realizzare opere a sostegno dell'attività economica, queste sono di tipo leggero e temporaneo. Si evidenzia inoltre che la possibilità di realizzare limitati aumenti di SUL è sempre legata al vincolo temporale dell'esistenza dell'attività economica che si svolge nell'edificio oggetto di intervento; in entrambi i casi e cioè, sia che si operi nel territorio aperto che nel centro abitato, la realizzazione di SUL è vincolata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo.

Per il resto la Variante, oltre alle correzioni degli elaborati cartografici, si prefigge di individuare in maniera esatta il perimetro, e le relative regole attuative, dell'area già soggetta a piano di recupero in Via Vignaccia nel capoluogo per la realizzazione di un parcheggio e cioè di un servizio per la cittadinanza.

## 6. LA VALUTAZIONE NELLE SUCCESSIVE FASI

Nella successiva fase di elaborazione della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa e di Valutazione Ambientale Strategica verrà elaborato il Rapporto Ambientale Definitivo della Valutazione Ambientale Strategica strutturato in due parti:

**1. la *Valutazione Strategica*<sup>3</sup> - Fase Definitiva** della Variante al Regolamento Urbanistico che ha per oggetto:

- l'analisi di coerenza interna orizzontale della Variante che esprime giudizi sulla capacità della Variante di perseguire gli obiettivi che si è data secondo criteri di razionalità e trasparenza delle scelte;
- gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali, sulla salute umana e paesaggistici che la Variante produce. L'analisi degli effetti è parte dell'analisi di coerenza interna orizzontale e si inserisce nello Schema Logico strutturato in *Obiettivi – Azioni – Effetti*.
- la verifica di coerenza esterna.

La coerenza esterna accerta il grado di corrispondenza degli obiettivi della Variante oggetto di VAS con quelli contenuti negli atti di pianificazione superiore e la sua capacità di contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici indicati a livello provinciale e regionale.

La valutazione di coerenza esterna verrà effettuata con:

- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT);
- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale;
- Programma Regionale di Sviluppo (PRS)
- Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA)
- Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER)
- Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)
- Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria (PRRM)
- Piano Regionale della Mobilità e della Logistica (PRML)
- Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità
- Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER)
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP)
- Piano Energetico Provinciale (PEP)
- Piano delle Attività Estrattive e Recupero Provinciale (PAERP)
- ...

---

<sup>3</sup> Ai fini della presente Relazione, viene definita dal Valutatore come "Strategica" quella parte dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica che afferisce alla valutazioni delle coerenze e degli effetti rispetto alle famiglie che la legge regionale 65/2014 individua.

**2. Gli *Aspetti Ambientali e Pressione sulle Risorse – Fase Definitiva***, contenuto corrispondente a quanto esplicitamente richiesto all'elaborato Rapporto Ambientale Definitivo ai sensi del Dlgs 152/06 e al Rapporto Ambientale ai sensi della LRT 10/10 - finalizzato alla comprensione dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale e alla metodologia di stima degli impatti che potranno presumibilmente essere provocati. Esso conterrà:

- Aggiornamento del quadro ambientale
- Individuazione delle criticità
- Eventuali osservazioni al rapporto ambientale preliminare pervenute
- Individuazione e valutazione quantitativa degli effetti ambientali
- Misure di mitigazione proposte
- Attività di monitoraggio.

In sede di redazione del Rapporto Ambientale Definitivo verrà predisposta anche la Sintesi non Tecnica dello stesso Rapporto Ambientale secondo quanto stabilito all'Art. 13 del D.Lsg. 152 del 2006 e all'Art. 24 della L.R.T. 10 del 2010

## **PARTE 2 - ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE**

Il Rapporto / Documento Preliminare, per essere redatto in accordo alle normative vigenti deve essere basato sui dettami riferiti a:

- D.Lgs. 152/06 - articolo 13 e allegato VI;
- Legge Regionale Toscana 10/2010 - articolo 23;
- Legge Regionale Toscana 06/2012 - articolo 21.

Dalla lettura dei testi normativi si nota una differenza nel nome del documento da produrre: nel D.Lgs. 152/06 si parla di "Rapporto Preliminare", nella L.R. 10/10 è riportato "Documento Preliminare".

Per redigere un rapporto / documento preliminare è necessario approfondire i seguenti aspetti minimi richiesti:

- descrizione della strategia del piano/programma,
- le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale definitivo.

L'azione di valutazione degli effetti delle azioni proposte sull'ambiente si traduce nello stimare gli effetti che la strategia proposta dal piano è suscettibile di provocare sulle risorse presenti nell'area di riferimento. I temi delle acque, del suolo, dell'energia, dei rifiuti e di tutti gli ambiti ambientali interessati dall'analisi sono pertanto parte fondamentale del documento e ne costituiscono la base di partenza conoscitiva su cui poi impostare l'analisi successiva.

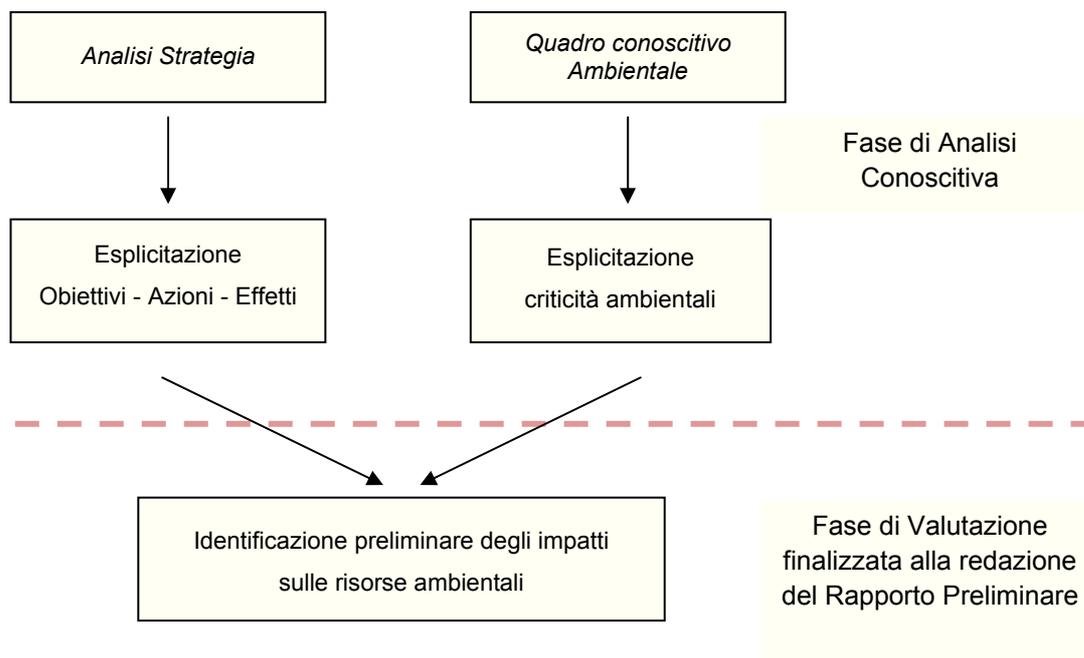
Nel documento preliminare, delineato lo stato delle risorse, ove possibile, tramite una analisi preliminare del contesto ambientale di riferimento, si evidenziano le opportunità, le criticità e i meccanismi in atto a scala territoriale. In pratica, l'attività di valutazione si sviluppa in due passaggi:

- 1) Descrivere la strategia delle azioni oggetto di valutazione ed identificare le assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (strategia di piano), così come descritta nella *Parte 1* del presente documento;
- 2) Verificare se l'impatto sulle risorse e se il sistema proposto influiscono sull'ambiente esterno, con rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale (cambiamento proposto).

Tutto ciò si traduce nell'incrocio e sovrapposizione dei meccanismi sui quali sono costruite le azioni da valutare e sui sistemi ambientali e nella conseguente valutazione logica delle azioni proposte.

Lo schema seguente mostra i passaggi fondamentali dell'azione di valutazione presenti nel rapporto preliminare.

Schema tipo di valutazione per Rapporto Ambientale Preliminare:



## 7. ASPETTI AMBIENTALI

Le criticità ambientali presenti sul territorio comunale sono state elaborate in via preliminare basando l'analisi su dati liberamente scaricabili da siti internet specialistici e da relazioni tecniche in possesso dell'Amministrazione Comunale.

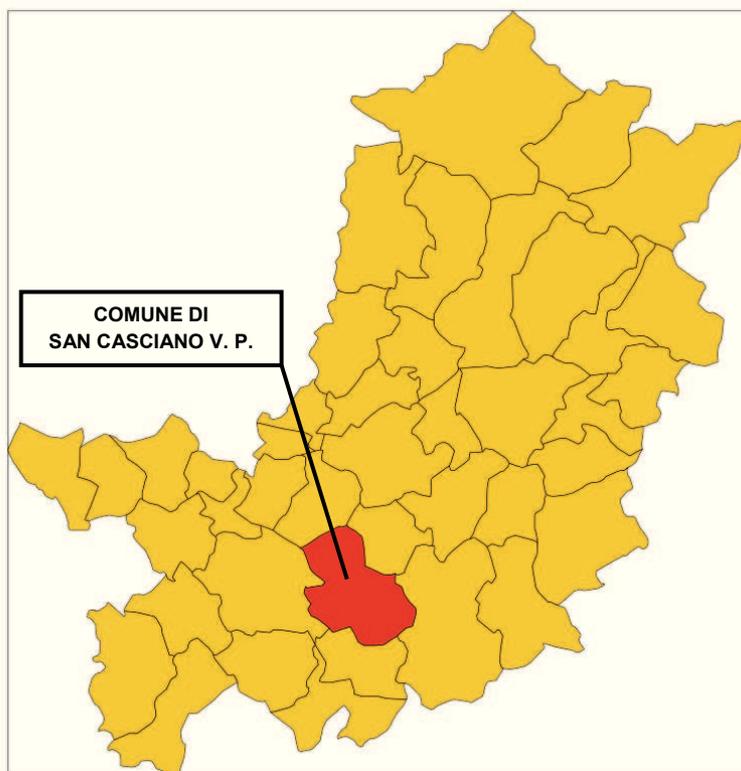
Ulteriori analisi potranno essere svolte a seguito della stesura definitiva del Rapporto Ambientale.

### 7.1 Caratteristiche e dinamiche del territorio comunale

#### 7.1.1 Il territorio comunale

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P., "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014"; [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa si trova in Provincia di Firenze. Il suo territorio si estende per 107,83 kmq e confina con i Comuni di Greve in Chianti, Impruneta, Montespertoli, Scandicci e Tavarnelle Val di Pesa (Provincia di Firenze). Oltre al capoluogo (San Casciano in Val di Pesa), le frazioni principali sono: Bargino, Cerbaia, Chiesanuova, La Romola, Mercatale, Montefiridolfi, San Pancrazio, Spedaletto.



Il territorio comunale di San Casciano coincide per la maggior parte con la medio valle del fiume Pesa e con i versanti dei rilievi spartiacque alla sinistra del fiume Greve. La morfologia è collinare, con rilievi che mediamente non superano i 300 metri s.l.m. I centri di San Casciano e di Mercatale sono posti

rispettivamente su ripiani sommitali alle quote di 310 e di 295 metri s.l.m. Il fondovalle della Pesa è compreso tra i 150 m.s.l.m. al confine con il Comune di Tavarnelle V.P. e gli 85 m.s.l.m. a Cerbaia. I rilievi maggiori, a sud di Mercatale, verso il confine con i Comuni di Greve in Chianti e di Tavarnelle V.P. lungo lo spartiacque tra i bacini della Pesa e della Greve, superano i 400 m.s.l.m. (Valigondoli, 494 m.s.l.m.), fino ai 503 m.s.l.m. a Poggio la Croce. I più estesi sottobacini della Pesa sono in destra (Terzona e Sugana), verso est, interamente sviluppati all'interno dei confini comunali, con l'aggiunta della fascia nel bacino della Greve, che ad est di Mercatale raggiunge una sensibile estensione. In sinistra della Pesa si sviluppano piccoli bacini di fossi la cui testata corrisponde allo spartiacque del torrente Virginio, affluente della Pesa, ma poco rappresentato nel territorio comunale, rispetto a quello di Tavarnelle V.P. e di Montespertoli.

### 7.1.2 Aspetti demografici

(Fonte dati: ISTAT, sito web)

Al 1 gennaio 2014, secondo i dati ISTAT, il Comune di San Casciano in Val di Pesa presenta la seguente popolazione residente:

COMUNE DI SAN CASCIANO V.P.		
Maschi	Femmine	TOTALE Maschi + Femmine
8.285	8.883	17.68

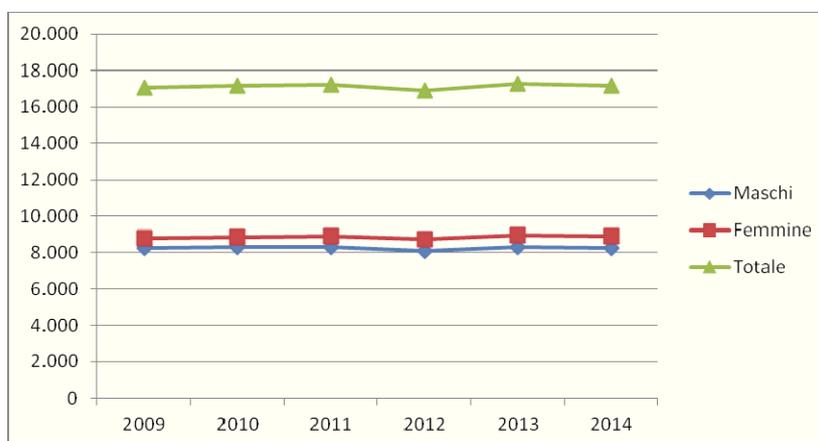
Il bilancio demografico ISTAT per l'anno 2013 riferisce i seguenti dati:

COMUNE DI SAN CASCIANO V.P.			
	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1 gennaio	8340	8937	17277
Nati	63	58	121
Morti	99	103	202
Saldo Naturale	- 36	- 45	- 81
Iscritti da altri comuni	181	192	373
Iscritti dall'estero	44	48	92
Altri iscritti	25	21	46
Cancellati per altri comuni	195	196	391
Cancellati per l'estero	14	21	35
Altri cancellati	60	53	113
Saldo Migratorio e per altri motivi	- 19	- 9	- 28
Popolazione residente in famiglia	8269	8824	17093
Popolazione residente in convivenza	16	59	75
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre	8285	8883	17168
Numero di Famiglie	7103		
Numero di Convivenze	8		
Numero medio di componenti per famiglia	2,41		

La popolazione residente nel Comune di San Casciano in Val di Pesa è pari al 1,70 % del totale provinciale (da dati ISTAT, gli abitanti della Provincia di Firenze al 1 gennaio 2014 sono 1.007.252) e pari al 0,46 % del totale regionale (da dati ISTAT, gli abitanti della Regione Toscana al 1 gennaio 2014 sono 3.750.511).

COMUNE DI SAN CASCIANO V.P.			
Popolazione al 1 gennaio	Maschi	Femmine	TOTALE Maschi + Femmine
2009	8.278	8.804	17.082
2010	8.305	8.866	17.171
2011	8.307	8.909	17.216
2012	8.128	8.758	16.886
2013	8.340	8.937	17.277
2014	8.285	8.883	17.168

Andamento della popolazione residente nel Comune di San Casciano V.P. - anni 2009-2014:



In sei anni, dal 2009 al 2014, la popolazione residente è aumentata di 86 persone. In tutti gli anni analizzati (dati ISTAT) si osserva sempre una prevalenza femminile rispetto a quella maschile.

### **Densità abitativa**

(Fonte dati: ISTAT, sito web)

La densità abitativa media comunale, calcolata come n.ab. residenti / kmq di territorio comunale è pari a:  $17.168 \text{ ab.} / 107,83 \text{ kmq} = 159,21 \text{ ab./kmq}$ , inferiore rispetto alla media provinciale pari a ca. 286,66 ab./kmq (gli abitanti della Provincia di Firenze al 1 gennaio 2014 sono 1.007.252 e la Provincia di Firenze ha una superficie pari a 3.513,69 kmq).

## 7.2 Contesto socio-economico

### 7.2.1 Settori di attività economica

(Fonti dati: Comune di San Casciano V.P., "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014")

Le attività economiche che insistono sul territorio comunale sono distinguibili in settori quali commercio, artigianato, agricoltura, servizi ed attività turistico ricettive.

Il commercio al dettaglio nel Comune di San Casciano in Val di Pesa si è sviluppato soprattutto nel centro storico del capoluogo, nella frazione di Mercatale e nel centro abitato di Cerbaia.

Un piccolo numero di esercizi, per lo più del settore alimentare, sono ubicati nelle altre frazioni e negli aggregati urbani minori quali San Pancrazio, Talente, Sant'Andrea in Percussina. Le attività sono esercitate quasi esclusivamente nella forma degli esercizi di vicinato.

Il commercio all'ingrosso viene invece esercitato fuori dai centri storici, in zone di periferia di recente costruzione ed in alcuni casi nelle aree P.I.P. (Piani Insediamenti Produttivi), in fondi di dimensioni medio grandi più facilmente raggiungibili ed accessibili.

Le attività artigianali trovano ubicazione prevalentemente nelle aree P.I.P sviluppate nelle località Ponterotto, Bardella, Mercatale e Cerbaia. Un cospicuo gruppo di aziende ha trovato collocazione anche in località Calzaiolo in area privata. Nei centri storici del capoluogo e delle frazioni si trovano essenzialmente attività di artigianato di servizio. Le aziende sono di piccola (titolare o impresa familiare) o media dimensione e solo eccezionalmente superano i 15 addetti e si occupano di attività molto varie fra loro dalla falegnameria, alla argenteria, alla meccanica di precisione, alla programmazione informatica.

Le attività ricettive, intese per tali quelle attività finalizzate all'accoglienza dei turisti e che sono svolte in maniera professionale, ovvero con un'adeguata organizzazione ed in modo continuativo sono riconducibili a San Casciano Val di Pesa ad alberghi, agriturismi, case per vacanze, affittacamere gestiti in forma professionale e residenze d'epoca.

### 7.2.2 Turismo

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P.; Provincia di Firenze)

L'offerta ricettiva presente nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, secondo le indicazioni riportate nel sito web comunale. (<http://www.sancascianovp.net/visitare-il-comune/mangiare-dormire>), consiste in:

Comune di San Casciano V.P. - Strutture ricettive	
Tipologia	Esercizi
Alberghi	6
Agriturismi	48
Affittacamere	33
Case e Appartamenti per Vacanze	8
Residenze d'epoca	4
<b>TOTALE</b>	<b>99</b>

Nel 2013, secondo i dati forniti dalla Provincia di Firenze, si sono registrati nel Comune di San Casciano V.P. 35.596 arrivi e 137.721 presenze, con una permanenza media pari a 3,87 giorni.

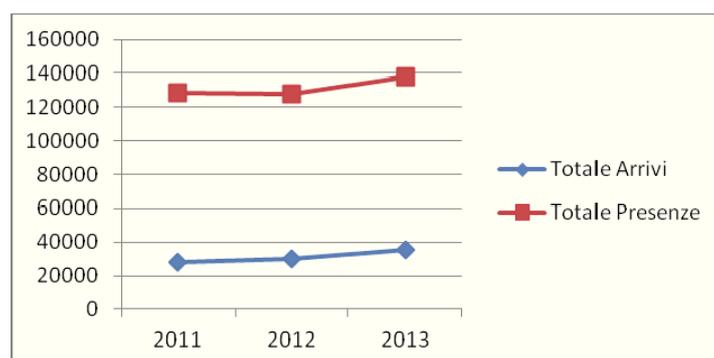
ARRIVI: indicano il numero di volte che i clienti si presentano presso le strutture ricettive; essi rappresentano, quindi, la frequenza della richiesta di alloggio presso le strutture ricettive; il numero di tali richieste può essere maggiore del numero di persone recatesi in un dato territorio, visto che ciascuna persona può dar luogo a più richieste e, conseguentemente, a più arrivi in un dato arco temporale;

PRESENZE: indicano l'intensità del fenomeno e si misurano con la durata del soggiorno delle persone presso le strutture ricettive; da un primo punto di vista esse coincidono con il numero di notti trascorse dalla clientela presso gli esercizi, da un altro punto di vista esse corrispondono al numero di notti vendute dalle strutture ricettive;

PERMANENZA MEDIA: rapporto tra presenze turistiche e arrivi.

Movimento turistico nel Comune di San Casciano V.P. relativo agli anni dal 2010 al 2013							
Movimento turistico		Italiani		Stranieri		TOTALE	
		Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2011	strutture alberghiere	2.615	5.843	1.271	3.614	3.886	9.457
	strutture extralberghiere	6.355	23.940	17.536	94.902	23.891	118.842
	<b>TOTALE</b>	<b>8.970</b>	<b>29.783</b>	<b>18.807</b>	<b>98.516</b>	<b>27.777</b>	<b>128.299</b>
2012	strutture alberghiere	2.515	5.516	1.033	2.709	3.548	8.225
	strutture extralberghiere	6.800	19.326	19.831	100.037	26.631	119.363
	<b>TOTALE</b>	<b>9.315</b>	<b>24.842</b>	<b>20.864</b>	<b>102.746</b>	<b>30.179</b>	<b>127.588</b>
2013	strutture alberghiere	2.413	4.791	1.139	2.761	3.552	7.552
	strutture extralberghiere	9.157	23.281	22.887	106.888	32.044	130.169
	<b>TOTALE</b>	<b>11.570</b>	<b>28.072</b>	<b>24.026</b>	<b>109.649</b>	<b>35.596</b>	<b>137.721</b>

Andamento dei flussi turistici nel Comune di San Casciano V.P. - anni 2011-2013:

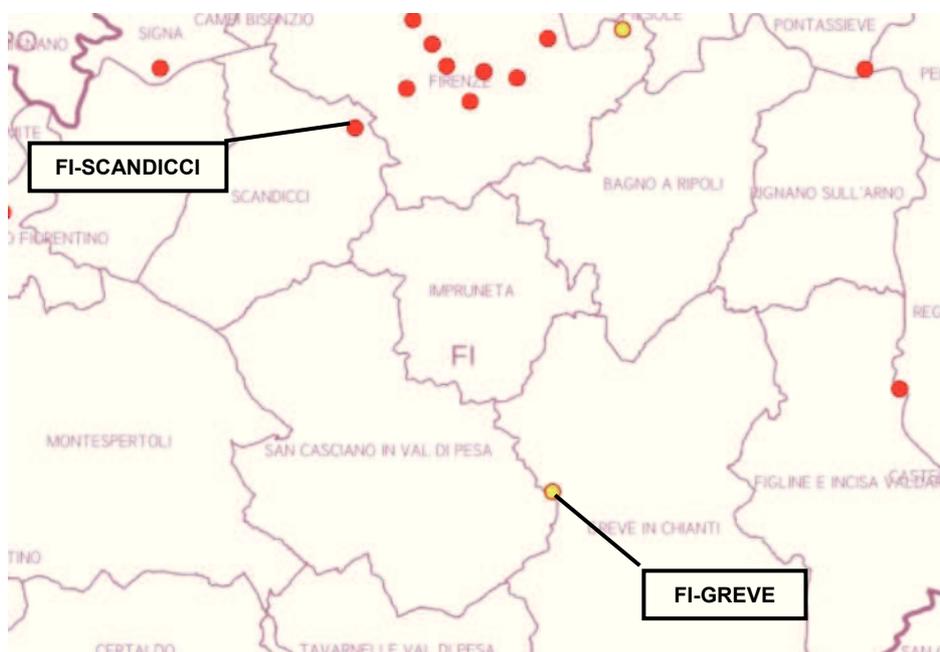


### 7.3 Sistema aria

(Fonti dati: SIRA; ARPAT - "Relazione annuale sullo stato della qualità dell'aria nella Regione Toscana Anno 2014"; ARPAT - "Rapporto annuale sulla qualità dell'aria 2010, Rete di monitoraggio della provincia di Firenze"; Comune di San Casciano V.P., "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014"; IRSE 2007)

#### 7.3.1 Classificazione del territorio comunale

Nel Comune di San Casciano in Val di Pesa non sono presenti centraline di rilevamento fisse o mobili. La stazione di monitoraggio più prossima (FI-GREVE, stazione industriale) si trova nel Comune di Greve in Chianti in località Passo dei Pecorai, mentre un'altra, un poco più distante, nel Comune di Scandicci (FI-SCANDICCI, stazione di fondo).



(Fonte: SIRA)

Nella "Relazione annuale sullo stato della qualità dell'aria nella Regione Toscana Anno 2014" di ARPAT, per la stazione di monitoraggio FI-SCANDICCI sono riportati seguenti risultati:

- **PM<sub>10</sub>**: la stazione FI-SCANDICCI nel 2013 non presenta alcun superamento dei limiti di normativa;
- **NO<sub>2</sub>**: la stazione FI-SCANDICCI nel 2013 non presenta alcun superamento dei limiti di normativa;
- **PM<sub>2.5</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>**: non c'è alcuna misurazione riferita alla stazione FI-SCANDICCI.

I valori relativi alla stazione FI-GREVE sono riferiti all'anno 2010 e si trovano nel "Rapporto annuale sulla qualità dell'aria 2010, Rete di monitoraggio della provincia di Firenze" di ARPAT. Tali valori sono ripresi dalla "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014", redatta dal Comune di San Casciano V.P., da cui è stata estratta la tabella seguente:

Qualità dell'aria presso Passo dei Pecorai:

INQUINANTE	INDICATORE	ANNO						STANDARD DI RIFERIMENTO (DM 60/2002 e posizione comune CE n. 13/2007)
		2005 <sup>28</sup>	2006	2007	2008	2009	2010	
PM <sub>10</sub>	n. valori giornalieri acquisiti	158	336	186	329	258	87	
	Media (µg/m <sup>3</sup> )	33	29	28	24	25 <sup>****</sup>	27 <sup>***</sup>	40 µg/m <sup>3</sup> dal 1.01.2005 (*) 20 dal 2010 (*) (**) 28 nel 2006 (*) (**)
	n. valori >50 µg/m <sup>3</sup>	15	20	10	12	7 <sup>****</sup>	10 <sup>***</sup>	35 µg/m <sup>3</sup> dal 1.01.2005 (*) 7 µg/m <sup>3</sup> dal 2010 (*) (**)
PM <sub>2,5</sub>	n. valori giornalieri acquisiti	-	-	167	-	-	76	
	Media µg/m <sup>3</sup>	-	-	16	Nd	Nd	16	25 µg/m <sup>3</sup> (*) In vigore dal 1.01.2015
NO <sub>2</sub>	n. valori orari acquisiti	-	7838	8312	8358	7644		
	Media µg/m <sup>3</sup>	-	19	20	17	18	15	40 µg/m <sup>3</sup> in vigore dal 1.01.2010(*) 48 nel 2006 46 µg/m <sup>3</sup> nel 2007 40 dal 2010(*)
	n. valori >240 µg/m <sup>3</sup>		0	0	0	0	0	18 nel 2006 (*) 18 nel 2006 (*)
	n. valori >200 µg/m <sup>3</sup>	-	0	0	0	0	0	18 dal 2010 (*)
NO <sub>x</sub> (come NO <sub>2</sub> )	n. valori orari acquisiti	-	7838	8312	8358	7644	97	
	Media µg/m <sup>3</sup>	-	28	26	24	25	20	30 dal 2001 (****)

Gli indicatori di stato relativi al PM<sub>10</sub> e al NO<sub>2</sub> rientrano nei limiti fissati dalla normativa riguardo alla protezione della salute. Anche l'indicatore fissato per la protezione della vegetazione risulta rispettato. Ciò conferma, in chiave positiva, che la situazione ambientale è assimilabile ad una zona rurale non influenzata dalla vicinanza di contesti fortemente antropizzati. I risultati indicano una situazione di ampia conformità per tutti gli indicatori nel corso degli anni monitorati.

Lo stato della risorsa aria viene inoltre caratterizzato attraverso:

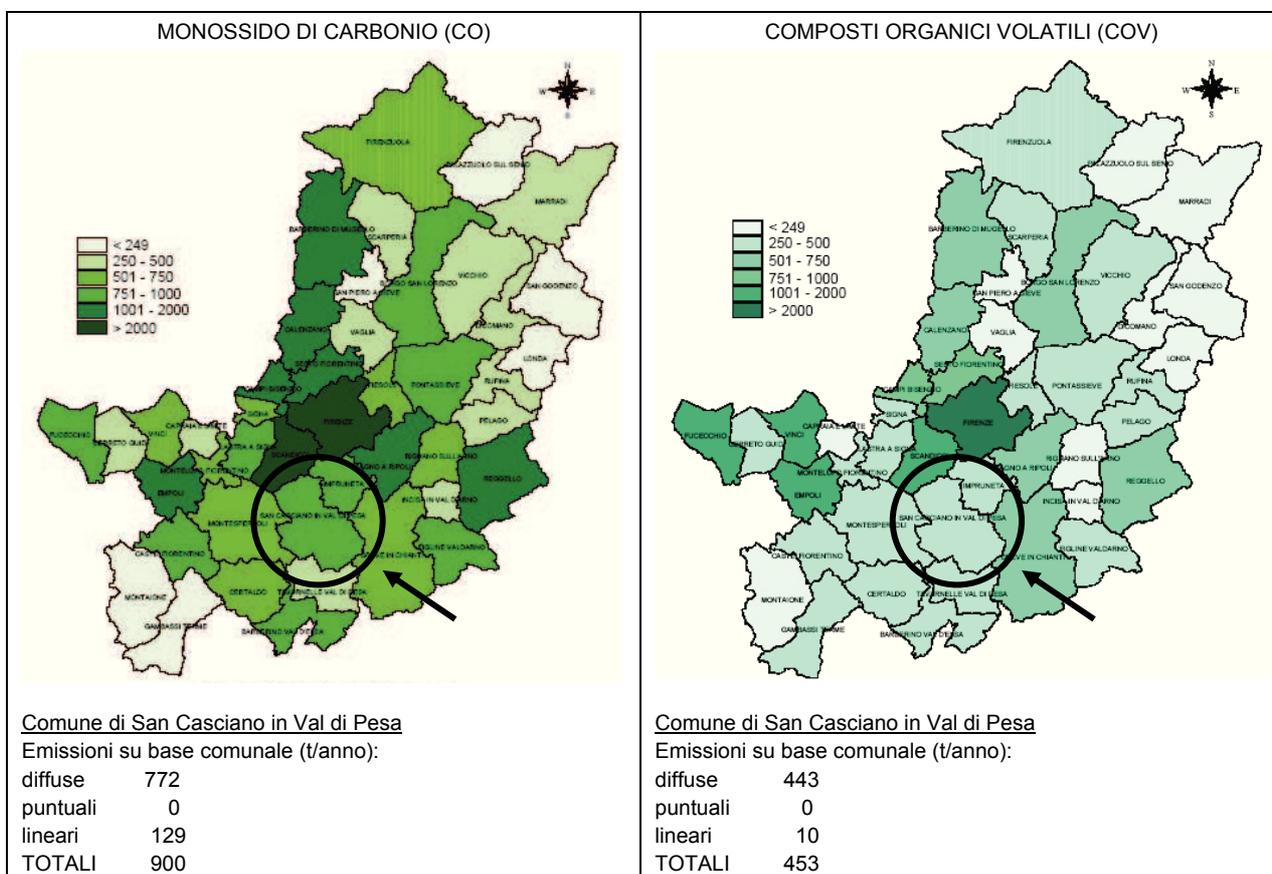
- PEAP - Piano Energetico Ambientale Provinciale della Provincia di Firenze
- PRRM - Piano Regionale di Risanamento e mantenimento della qualità dell'aria 2008-2010
- IRSE 2007 - Inventario sorgenti di emissione

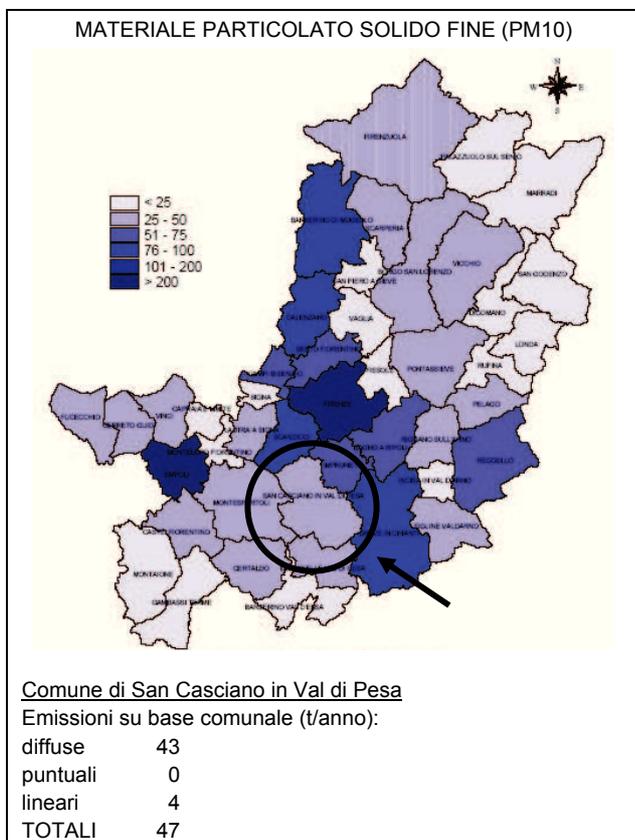
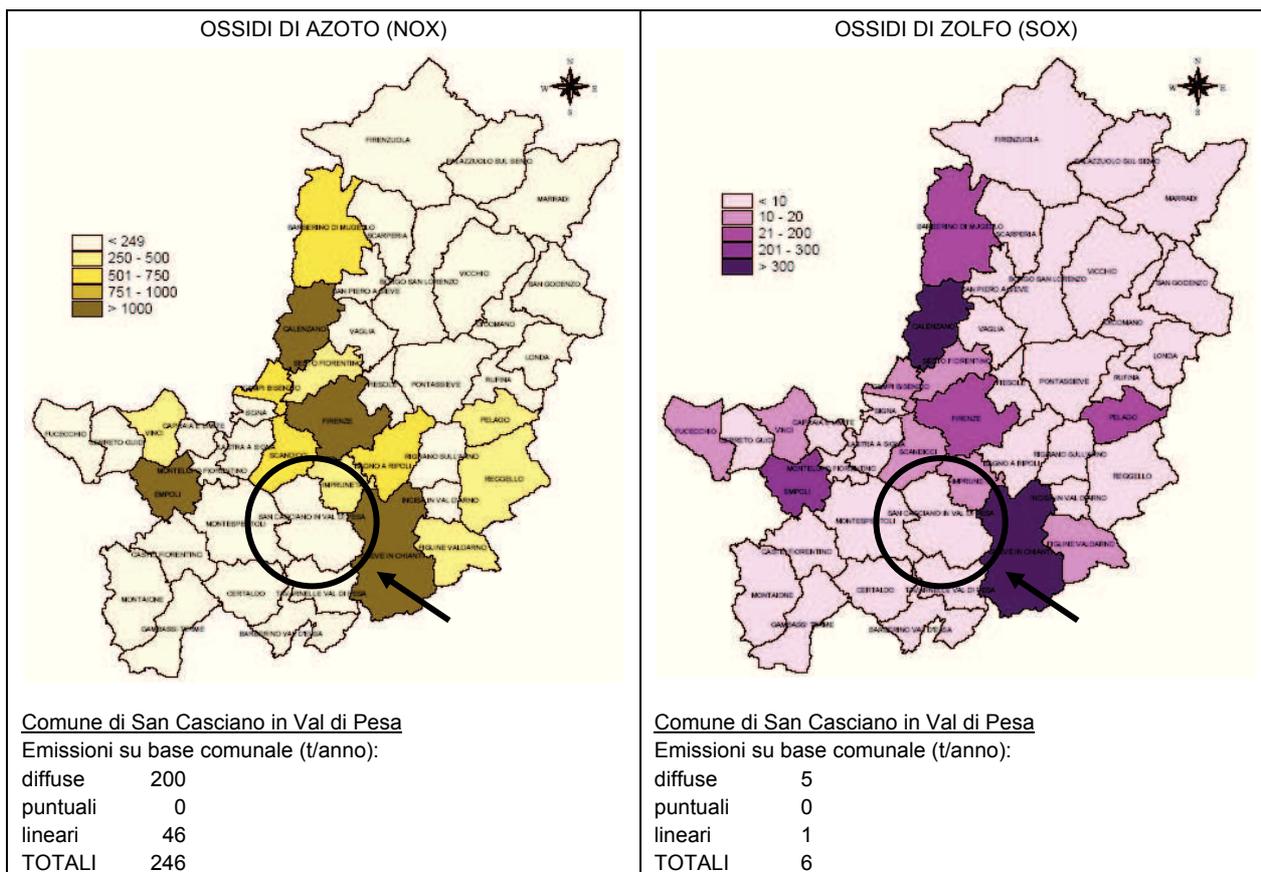
**PEAP: emissioni inquinanti a scala comunale, anno 2008**

(Fonte dati: Provincia di Firenze - P.E.A.P. All. D6, 2008)

Le tipologie di inquinanti considerate all'anno 2008 dal Piano Energetico Provinciale (PEAP) a livello provinciale e comunale sono le seguenti:

- monossido di carbonio (CO),
- composti organici volatili (COV),
- ossidi di azoto (NOX),
- materiale particolato solido fine (PM10),
- ossidi di zolfo (SOX).

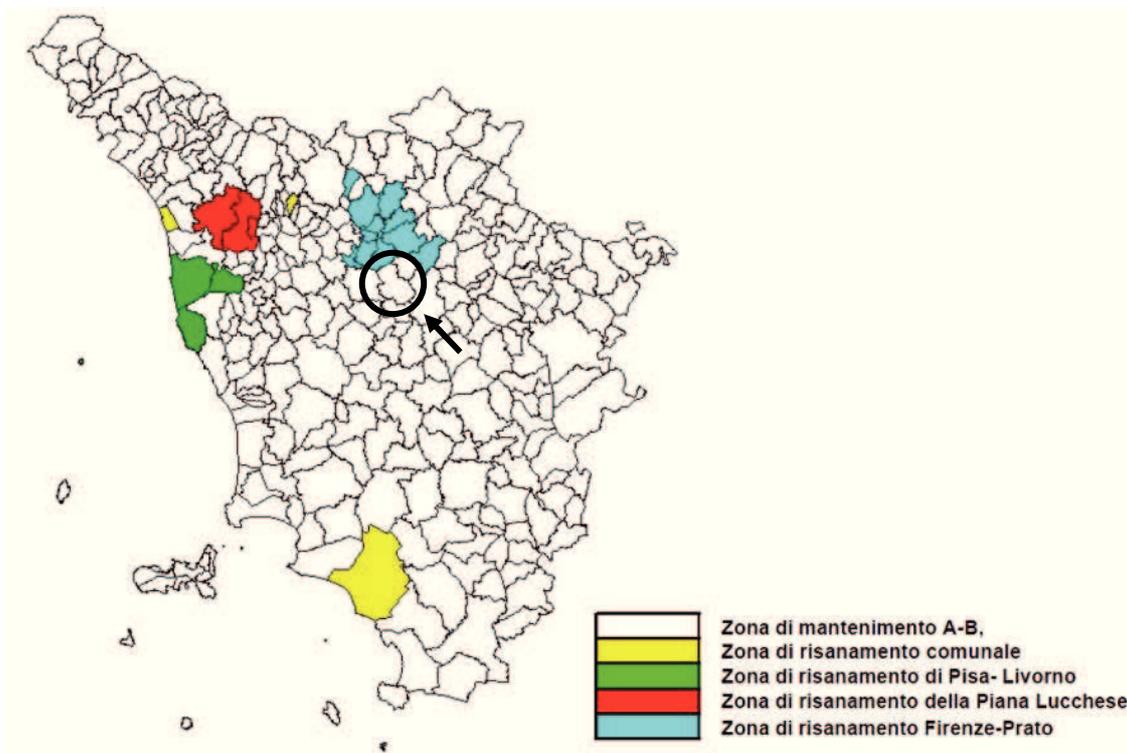




### PRRM Regione Toscana

Il PRRM Regionale (Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria) classifica tramite zonizzazione i comuni toscani, suddividendoli in quattro zone di risanamento ed una di mantenimento.

Zonizzazione 2006:



(Fonte: PRRM - Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria 2008-2010)

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è classificato in *zona di mantenimento*, ovvero in cui occorre “mantenere le concentrazioni delle sostanze inquinanti tali da non comportare rischi di superamento dei valori limite e attuare tutte le azioni necessarie al fine di preservare la migliore qualità dell’aria ambiente”, il che conferma la scarsa rilevanza delle emissioni in atmosfera e, quindi, la qualità complessivamente buona dell’aria nel territorio comunale.

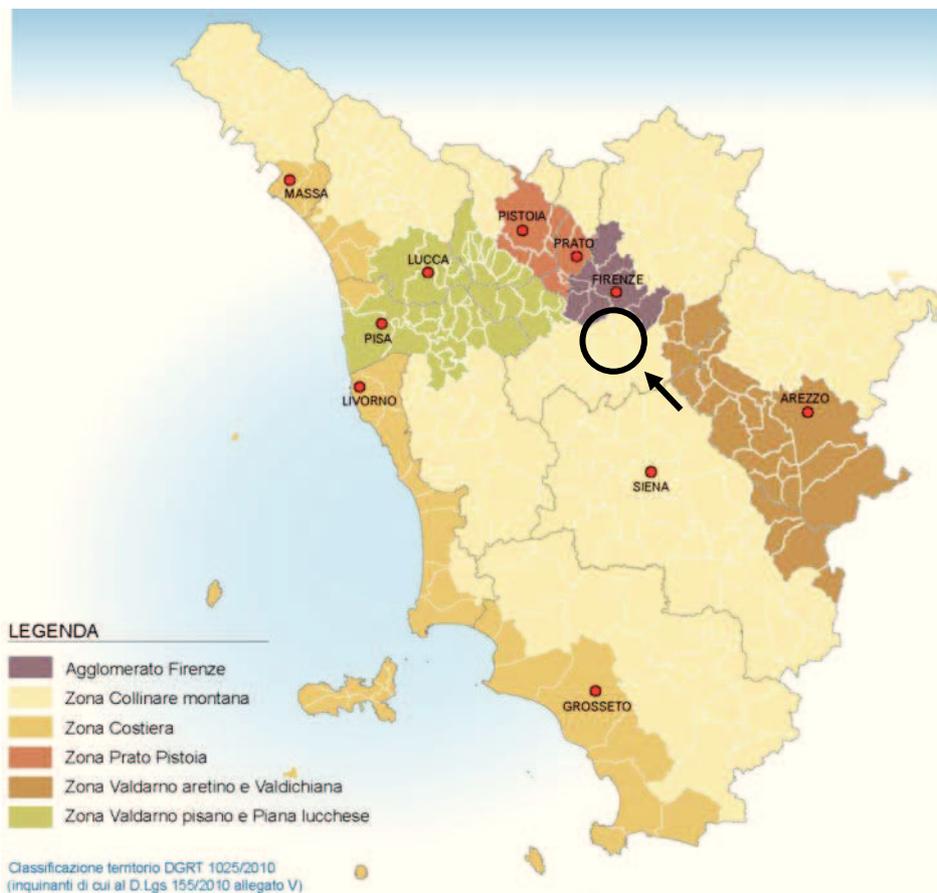
### *Nuova classificazione*

In base alle indicazioni del Dlgs.155/2010 che ha indicato una gestione della problematica della qualità dell’aria che doveva essere affrontata su scala regionale nell’ambito di zone omogenee dal punto di vista delle fonti di inquinamento e della loro influenza sul territorio, la Regione Toscana ha effettuato la zonizzazione del territorio che è stata ufficializzata con la DGRT1025/2010.

Per il rilevamento e la valutazione dei livelli di PM10, PM2,5, NO2, SO2, CO, Benzene, IPA e metalli sono state individuate 5 zone ed un agglomerato, distinte in base alle caratteristiche morfologiche, climatiche e di pressioni esercitate sul territorio. Per l’ozono invece, essendo un inquinante di natura secondaria

non direttamente influenzato dalle sorgenti di emissione e caratterizzato da una distribuzione più omogenea su larga scala, è stata effettuata una più specifica zonizzazione.

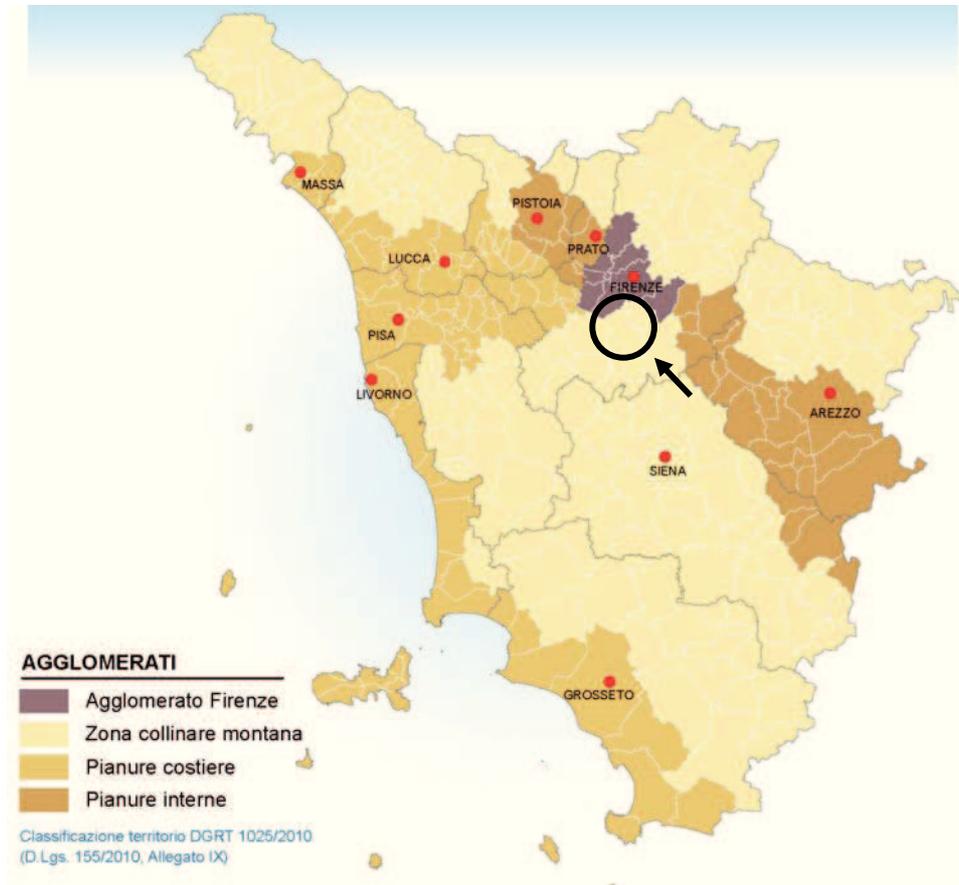
1) *Zonizzazione per gli inquinanti di cui all'allegato V del D.Lgs. 155/2010* (particolato PM10 e PM2,5, biossido di azoto, biossido di zolfo, monossido di carbonio, piombo, benzene, arsenico, cadmio, nichel e benzo(a)pirene), comprende cinque zone e un agglomerato.



(Fonte: ARPAT - "Annuario ambientale 2013")

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa ricade nella "Zona Collinare Montana" per gli inquinanti di cui all'All. V, la cui descrizione riportata è: *"Questa zona copre una superficie superiore ai 2/3 del territorio regionale e presenta, oltre al dato orografico, elementi caratterizzanti, relativi alle modeste pressioni presenti sul territorio, che la distinguono ed identificano come zona. Risulta caratterizzata da bassa densità abitativa e da bassa pressione emissiva, generalmente inferiori a quelle delle altre zone urbanizzate, e comunque concentrata in centri abitati di piccola e media grandezza ed in alcune limitate aree industriali. In questa zona si distingue un capoluogo toscano (Siena) e le due aree geotermiche del Monte Amiata e delle Colline Metallifere che presentano caratteristiche di disomogeneità rispetto al resto dell'area. Nelle aree geotermiche risulta opportuno il monitoraggio di alcuni inquinanti specifici normati dal nuovo decreto come l' Arsenico ed Mercurio ed altri non regolamentati come l'H2S."*

2) Zonizzazione per l'ozono di cui all'allegato IX del D.Lgs. 155/2010, comprende tre zone secondo la DGRT n°1025/2010 e, a seguito di accordo col Ministero in attesa di essere ufficializzato, l'agglomerato di Firenze.



(Fonte: ARPAT - "Annuario ambientale 2013")

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa ricade nella "Zona Collinare Montana" per gli inquinanti di cui all'All. IX: "Zona coincidente con la zona collinare montana per gli inquinanti di cui all'All. V D.L. 155/2010".

## IRSE 2010

Le emissioni complessive rilevate e computate nel sistema IRSE (Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissioni in atmosfera) all'anno 2010 per il Comune di San Casciano in Val di Pesa sono riportate qui di seguito, raggruppate per macro e singolo settore (in Mg).

I dati IRSE permettono di avere informazioni dettagliate sulle fonti di inquinamento, la loro localizzazione, la quantità e tipologia di inquinanti emessi.

### Emissioni complessive per macro settore:

	<b>CH4 (Mg)</b>	<b>CO (Mg)</b>	<b>CO2 (Mg)</b>	<b>COV (Mg)</b>	<b>N2O (Mg)</b>
01 Combustione industria dell'energia e trasformaz. fonti energetiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02 Impianti di combustione non industriali	98,05	421,39	31.465,13	56,51	1,15
03 Impianti di combustione industriale e processi con combustione	0,06	2,53	3.616,46	0,17	0,06
04 Processi produttivi	0,00	0,00	68,24	9,28	0,00
05 Estrazione e distribuz. combustibili fossili ed energia geotermica	62,61	0,00	0,61	8,30	0,00
06 Uso di solventi	0,00	0,00	0,00	219,76	0,00
07 Trasporti stradali	8,18	715,43	43.231,42	120,09	3,63
08 Altre sorgenti mobili e macchine	0,10	6,19	1.522,89	1,99	0,59
09 Trattamento e smaltimento rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Agricoltura	20,19	0,00	0,00	3,72	10,33
11 Altre sorgenti/Natura	0,25	5,69	83,46	50,65	0,01
<b>Totale</b>	<b>189,44</b>	<b>1.151,23</b>	<b>79.988,20</b>	<b>470,46</b>	<b>15,77</b>

	<b>NOX (Mg)</b>	<b>PM10 (Mg)</b>	<b>PM2,5 (Mg)</b>	<b>SOX (Mg)</b>
01 Combustione industria dell'energia e trasformaz. fonti energetiche	0,00	0,00	0,00	0,00
02 Impianti di combustione non industriali	20,67	76,17	74,33	2,17
03 Impianti di combustione industriale e processi con combustione	5,77	0,06	0,06	0,03
04 Processi produttivi	0,00	0,62	0,03	0,00
05 Estrazione e distribuz. combustibili fossili ed energia geotermica	0,00	0,00	0,00	0,00
06 Uso di solventi	0,00	0,00	0,00	0,00
07 Trasporti stradali	193,46	16,31	13,83	0,27
08 Altre sorgenti mobili e macchine	16,59	0,85	0,85	0,05
09 Trattamento e smaltimento rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Agricoltura	0,00	3,61	0,27	0,00
11 Altre sorgenti/Natura	0,16	0,69	0,69	0,05
<b>Totale</b>	<b>236,65</b>	<b>98,30</b>	<b>90,06</b>	<b>2,57</b>

Emissioni complessive per singolo settore:

	CH4 (Mg)	CO (Mg)	CO2 (Mg)	COV (Mg)	N2O (Mg)
0101 Centrali elettriche pubbliche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0201 Impianti di combustione nel terziario	0,09	0,85	1.699,28	0,08	0,02
0202 Impianti di combustione residenziali	95,77	411,15	29.479,04	55,61	1,11
0203 Impianti di combustione nell'agricoltura, selvicoltura, acquacoltura	2,19	9,39	286,82	0,82	0,02
0301 Combustione in caldaie, turbine a gas e motori fissi	0,06	2,51	3.604,47	0,17	0,06
0303 Forni di processo con contatto	0,00	0,03	11,99	0,00	0,00
0403 Processi nelle industrie di metalli non ferrosi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0405 Processi nelle industrie chimiche organiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0406 Proc. nelle ind. legno/pasta-carta/alim./bevande e altre industrie	0,00	0,00	68,24	9,28	0,00
0503 Estrazione, 1° trattamento e caricamento di combustibili fossili gassosi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0504 Distribuzione di combustibili liquidi (escluso benzine)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0505 Distribuzione di benzina	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00
0506 Reti di distribuzione di gas	62,61	0,00	0,61	8,16	0,00
0601 Applicazione di vernici	0,00	0,00	0,00	106,82	0,00
0602 Sgrassaggio, pulitura a secco ed elettronica	0,00	0,00	0,00	12,35	0,00
0603 Manifattura e lavorazione di prodotti chimici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0604 Altro uso di solventi e relative attività	0,00	0,00	0,00	100,59	0,00
0701 Automobili	2,64	154,25	26.515,73	15,77	2,78
0702 Veicoli leggeri P < 3.5 t	0,32	20,55	6.405,76	2,54	0,36
0703 Veicoli pesanti P > 3 t	0,36	20,08	7.519,15	6,80	0,42
0704 Motocicli cc < 50 cm3	1,28	77,69	200,52	54,79	0,01
0705 Motocicli cc > 50 cm3	3,57	442,87	2.590,27	27,13	0,06
0706 Emissioni evaporative dai veicoli	0,00	0,00	0,00	13,07	0,00
0707 Usura dei freni dei veicoli stradali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0708 Usura delle gomme dei veicoli stradali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0709 Abrasione della strada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0801 Militari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0802 Ferrovie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0804 Attività marittime	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0806 Agricoltura	0,08	4,66	1.356,35	1,43	0,52
0807 Selvicoltura	0,01	0,99	4,89	0,39	0,00
0808 Industria	0,01	0,54	161,65	0,17	0,06
0902 Incenerimento rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0909 Cremazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0910 Altro trattamento di rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1001 Coltivazioni con fertilizzanti	0,00	0,00	0,00	1,92	8,97
1002 Coltivazioni senza fertilizzanti	0,00	0,00	0,00	0,25	1,17
1003 Combustione in situ di residui agricoli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1004 Allevamento di bestiame - fermentazione intestinale	17,55	0,00	0,00	0,00	0,00
1005 Trattamento di letame con riferimento ai composti del carbonio	2,64	0,00	0,00	1,53	0,19
1006 Uso di pesticidi e calce viva	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
1101 Foreste spontanee di latifoglie	0,00	0,00	0,00	5,27	0,00
1102 Foreste spontanee di conifere	0,00	0,00	0,00	21,76	0,00
1103 Incendi forestali	0,25	5,69	83,46	0,30	0,01
1104 Prati naturali ed altra vegetazione	0,00	0,00	0,00	7,99	0,00
1105 Zone umide - Paludi e acquitrini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1106 Acque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1111 Foreste di latifoglie a governo	0,00	0,00	0,00	15,32	0,00
<b>Totale</b>	<b>189,44</b>	<b>1.151,23</b>	<b>79.988,20</b>	<b>470,46</b>	<b>15,77</b>

	<b>NOX (Mg)</b>	<b>PM10 (Mg)</b>	<b>PM2,5 (Mg)</b>	<b>SOX (Mg)</b>
0101 Centrali elettriche pubbliche	0,00	0,00	0,00	0,00
0201 Impianti di combustione nel terziario	1,25	0,07	0,05	0,51
0202 Impianti di combustione residenziali	19,22	74,97	73,17	1,63
0203 Impianti di combustione nell'agricoltura, selvicoltura, acquacoltura	0,21	1,13	1,10	0,03
0301 Combustione in caldaie, turbine a gas e motori fissi	5,72	0,06	0,06	0,02
0303 Forni di processo con contatto	0,05	0,00	0,00	0,02
0403 Processi nelle industrie di metalli non ferrosi	0,00	0,00	0,00	0,00
0405 Processi nelle industrie chimiche organiche	0,00	0,00	0,00	0,00
0406 Proc. nelle ind. legno/pasta-carta/alim./bevande e altre industrie	0,00	0,62	0,03	0,00
0503 Estrazione, 1° trattamento e caricamento di combustibili fossili gassosi	0,00	0,00	0,00	0,00
0504 Distribuzione di combustibili liquidi (escluso benzine)	0,00	0,00	0,00	0,00
0505 Distribuzione di benzina	0,00	0,00	0,00	0,00
0506 Reti di distribuzione di gas	0,00	0,00	0,00	0,00
0601 Applicazione di vernici	0,00	0,00	0,00	0,00
0602 Sgrassaggio, pulitura a secco ed elettronica	0,00	0,00	0,00	0,00
0603 Manifattura e lavorazione di prodotti chimici	0,00	0,00	0,00	0,00
0604 Altro uso di solventi e relative attività	0,00	0,00	0,00	0,00
0701 Automobili	83,63	4,15	4,15	0,16
0702 Veicoli leggeri P < 3.5 t	29,52	2,21	2,21	0,04
0703 Veicoli pesanti P > 3 t	71,47	2,82	2,82	0,05
0704 Motocicli cc < 50 cm3	0,20	1,36	1,36	0,00
0705 Motocicli cc > 50 cm3	8,65	0,36	0,36	0,02
0706 Emissioni evaporative dai veicoli	0,00	0,00	0,00	0,00
0707 Usura dei freni dei veicoli stradali	0,00	1,95	0,78	0,00
0708 Usura delle gomme dei veicoli stradali	0,00	1,77	1,24	0,00
0709 Abrasione della strada	0,00	1,69	0,91	0,00
0801 Militari	0,00	0,00	0,00	0,00
0802 Ferrovie	0,00	0,00	0,00	0,00
0804 Attività marittime	0,00	0,00	0,00	0,00
0806 Agricoltura	14,92	0,74	0,74	0,04
0807 Selvicoltura	0,00	0,01	0,01	0,00
0808 Industria	1,66	0,11	0,11	0,01
0902 Incenerimento rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00
0909 Cremazione	0,00	0,00	0,00	0,00
0910 Altro trattamento di rifiuti	0,00	0,00	0,00	0,00
1001 Coltivazioni con fertilizzanti	0,00	3,33	0,20	0,00
1002 Coltivazioni senza fertilizzanti	0,00	0,00	0,00	0,00
1003 Combustione in situ di residui agricoli	0,00	0,00	0,00	0,00
1004 Allevamento di bestiame - fermentazione intestinale	0,00	0,00	0,00	0,00
1005 Trattamento di letame con riferimento ai composti del carbonio	0,00	0,27	0,07	0,00
1006 Uso di pesticidi e calce viva	0,00	0,00	0,00	0,00
1101 Foreste spontanee di latifoglie	0,00	0,00	0,00	0,00
1102 Foreste spontanee di conifere	0,00	0,00	0,00	0,00
1103 Incendi forestali	0,16	0,69	0,69	0,05
1104 Prati naturali ed altra vegetazione	0,00	0,00	0,00	0,00
1105 Zone umide - Paludi e acquitrini	0,00	0,00	0,00	0,00
1106 Acque	0,00	0,00	0,00	0,00
1111 Foreste di latifoglie a governo	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>236,65</b>	<b>98,30</b>	<b>90,06</b>	<b>2,57</b>

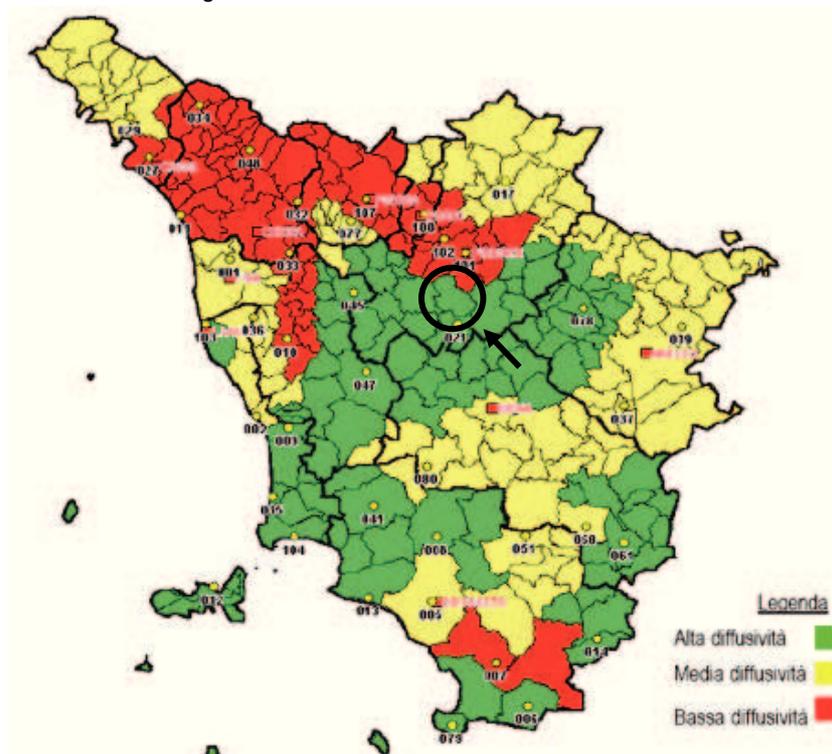
### 7.3.2 Diffusività atmosferica

(Fonte dati: Regione Toscana - "PRRM 2008-10"; LAMMA - "Classificazione della Diffusività atmosferica nella Regione Toscana, agosto 2000")

La diffusività atmosferica è la condizione che permette la dispersione delle sostanze inquinanti accumulate nei bassi strati dell'atmosfera. Il grado di diffusività è determinato dall'interazione di tre fattori: l'intensità del vento, la turbolenza atmosferica e l'orografia del territorio preso in esame. Tale parametro, attualmente classificato in alta, media e bassa diffusività, risulta direttamente proporzionale alla capacità di dispersione di inquinanti in una determinata area (es. territorio comunale).

Grazie agli studi effettuati dalla Regione Toscana, è stato possibile verificare che, in alcune aree geografiche, comuni rurali privi di impianti industriali ma a bassa diffusività atmosferica possono fare registrare valori di sostanze inquinanti nell'aria maggiori rispetto a vicine città maggiormente industrializzate, il cui territorio comunale è caratterizzato da alta diffusività atmosferica.

Mappa della diffusività atmosferica regionale:



(Fonte: LAMMA - "Classificazione della Diffusività atmosferica nella Regione Toscana, agosto 2000")

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa figura in una zona ad alta diffusività.

## 7.4 Sistema delle acque

L'analisi del sistema acque viene effettuato tenendo in considerazione gli ambiti riguardanti:

- Acque superficiali;
- Acque sotterranee;
- Sistema idrico e fognario.

### 7.4.1 Acque superficiali

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P., "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014"; SIRA; ARPAT - "Annuario dei Dati Ambientali 2014")

Nel territorio comunale i principali corsi d'acqua sono i Torrenti Pesa e Greve. Altri corpi idrici superficiali sono:

Borro di Battaglio	Borro di Rimare
Borro dell'Ermellino e torrente Solatio	Borro del Rotone
Borro del Fossato	Borro delle Spugne
Fosso del Lavatoio	Torrente Sugana
Borro del Molinuzzo	Torrente Suganella
Borro di Pergolato	Torrente Terzona
Torrente Virginio	Borro dei tre Bori

### Monitoraggio acque superficiali

Come indicato nella mappa del SIRA "Acque superficiali - MAS", nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, o nelle sue più immediate vicinanze, sono presenti le seguenti stazioni di monitoraggio per acque superficiali:

- MAS- 536, FIUME GREVE
- MAS-608, LAGO FABBRICA 1
- MAS-131, PESA - PRESA SAMBUCA

Per ogni punto di monitoraggio viene indicato lo stato ecologico e lo stato chimico.

La classificazione dello *stato ecologico* dei corpi idrici è effettuata sulla base dei seguenti elementi:

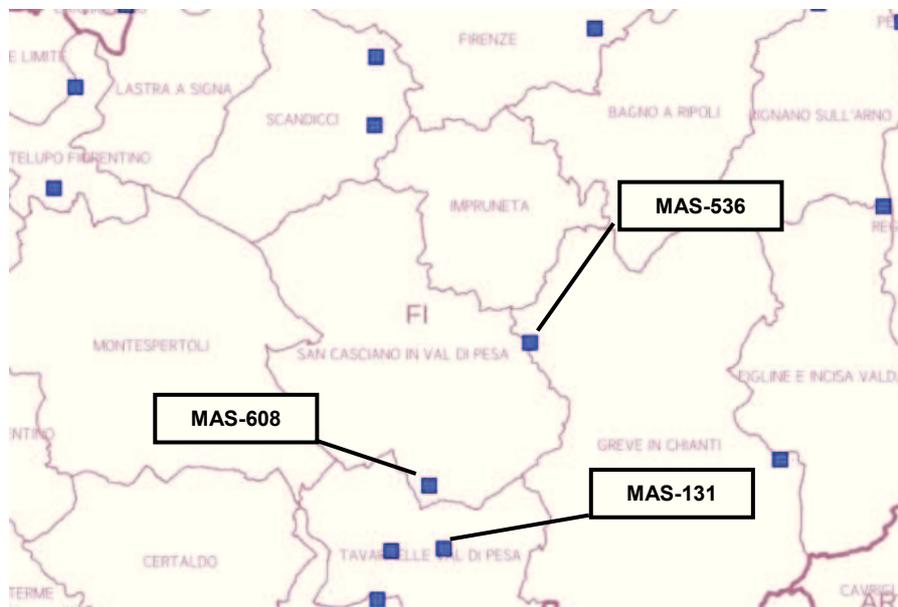
- elementi di qualità biologica: macroinvertebrati, diatomee;
- elementi fisicochimici: ossigeno, nutrienti a base di azoto e fosforo, che compongono il livello di inquinamento da macrodescrittori (LIMEco);
- elementi chimici: inquinanti specifici di cui alla Tab. 1/B del DM 260/2010, circa 50 sostanze tra cui arsenico, cromo, pesticidi, cloro-aniline, clorobenzoni, clorofenoli, xileni, per le quali sono stabiliti standard di qualità.

Lo stato ecologico si ottiene, come valore peggiore, tra gli elementi biologici, il LimEco e il valore medio delle sostanze chimiche di tab1B.

La classificazione dello *stato chimico* dei corpi idrici è effettuata valutando i superamenti dei valori standard di qualità di cui alla Tab. 1/A del DM 260/2010. Si tratta di circa 40 sostanze cosiddette

“prioritarie” e “pericolose”, tra cui cadmio, mercurio, piombo, nichel, pesticidi, IPA, composti clororganici, benzene, nonilfenolo, ottilfenolo, difenileterobromato, tributilstagno.

Estratto mappa SIRA “Acque superficiali - MAS”:



STAZIONE_TIPO	RW	LW	RW
<b>STAZIONE_ID</b>	<b>MAS-536</b>	<b>MAS-608</b>	<b>MAS-131</b>
<b>STAZIONE_NOME</b>	<b>FIUME GREVE</b>	<b>LAGO FABBRICA 1</b>	<b>PESA - PRESA SAMBUCA</b>
STA_WISE_ID	IT09S1632	IT09S1638	IT09S1293
STA_GB_E	1682742	1678510	1679124
STA_GB_N	4834933	4828899	4826233
STAZIONE_USO		CONSUMO UMANO	SAMBUCA VAL DI PESA
AUTORITA_BACINO	ITC Arno		ITC Arno
CORSO_ID	N002003000000000000		N002085000000000000
CORSO_NOME	FIUME GREVE		TORRENTE PESA
CORPO_IDRICO_TIPO	M5 11in7N	ME-2	M2 11ss3N
CORPO_IDRICO_ID	CI_N002AR105fi	N002AR021IN	ci_N002AR623fi1
CORPO_IDRICO_NOME	FIUME GREVE MONTE	LAGO FABBRICA 1	TORRENTE PESA MONTE
PROVINCIA	FI	FI	FI
COMUNE_NOME	GREVE IN CHIANTI	SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	TAVARNELLE VAL DI PESA
Periodo	2011 - 2013	2001 - 2013	2001 - 2013
Anno	2013	2013	2013
Stato Tab1A	2 - Buono	2 - Buono	4 - Non Buono
Parametri Tab-1A			Hg
Stato Tab1B	1 - Elevato	1 - Elevato	2 - Buono
Parametri Tab-1B			
LIMecoStatoTrofico	0.47		1
StatoTrofico	3 - Sufficiente		1 - Elevato

(Fonte: SIRA)

L'Annuario Ambientale ARPAT 2014 riporta la classificazione dello stato chimico ed ecologico dei corpi idrici della Toscana per il triennio 2010-2012 e per l'anno 2013 (classificazione provvisoria): per gli anni 2010-2011-2012 è stato definito uno stato unico, derivante dal risultato peggiore ottenuto nei tre anni.

## Acque superficiali

15 **ACQUA**

Stato ecologico e chimico dei corpi idrici della Toscana 2013

				Stato Ecologico		Stato Chimico	
BACINO ARNO							
Sottobacino	Provincia	Corpo idrico	Cod.	Triennio 2010-2012	2013 <sup>1)</sup>	Triennio 2010-2012	2013
Arno	FI	Mugnone	MAS-127		2014		
	FI	Chiesimone	MAS-2024		2015		
	FI	Vicano di Pelago	MAS-520		2015		
	FI	Resco	MAS-922		2015		
	FI	Del Cesto	MAS-971		2015		
Arno-Arno	FI	Arno Fiorentino	MAS-503				
	FI	Arno Valdarno Superiore	MAS-106				
	FI	Arno Valdarno Inferiore	MAS-108				
	FI	Arno Valdarno Inferiore	MAS-109		2015		
Arno-Bisenzio	FI	Bisenzio Valle	MAS-126				
	FI	Marina Valle	MAS-535				
	FI	Fosso Reale (2)	MAS-541				
Arno-Greve	FI	Greve Monte	MAS-536				
	FI	Greve Valle	MAS-123				
Arno-Pesa	FI	Pesa Monte	MAS-131		2014		
	FI	Pesa Valle	MAS-132		2014		
	FI	Orme	MAS-518		2014		
Arno-Sieve	FI	Stura	MAS-118		2014		
	FI	Sieve Monte Bilancino	MAS-119				
	FI	Sieve Medio	MAS-120				
	FI	Sieve Valle	MAS-121		2014		
	FI	Elsa (2)	MAS-504		2014		
	FI	Levisone	MAS-505		2014		
	FI	Botena	MAS-854		2015		
	FI	Fistona	MAS-916		2015		
Arno-Elsa	FI	Scolmatore-Rio Pietroso	MAS-509		2015		

**STATO ECOLOGICO**

Cattivo Scarso Sufficiente Buono Elevato Non campionabile <sup>2)</sup>

**STATO CHIMICO**

Buono Non Buono Non richiesto <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> 2014 anno in cui è prevista la determinazione dello stato ecologico (programmato a frequenza triennale)

2015 anno in cui è prevista la determinazione dello stato ecologico (programmato a frequenza triennale)

<sup>2)</sup> Non campionabile: non è completo il set di indicatori biologici a causa secche, piene o accesso al sito di campionamento non più in sicurezza

<sup>3)</sup> Non richiesto: ricerca delle sostanze prioritarie non effettuata in quanto l'analisi di pressioni e impatti non ha dato rilevanze particolari

**Nota:** la classificazione 2013 è da ritenersi provvisoria trattandosi del primo dei tre anni del ciclo di monitoraggio previsto in Toscana

<u>Stazione MAS-536</u> Fiume Greve	<i>Stato ecologico</i>	- triennio 2010-2012:	stato ecologico scarso
		- anno 2013:	stato ecologico scarso
	<i>Stato chimico</i>	- triennio 2010-2012:	stato chimico buono
		- anno 2013:	stato chimico buono

<u>Stazione MAS-131</u> Fiume Pesa	<i>Stato ecologico</i>	- triennio 2010-2012:	stato ecologico buono
		- anno 2013:	-
	<i>Stato chimico</i>	- triennio 2010-2012:	stato chimico non buono
		- anno 2013:	stato chimico non buono

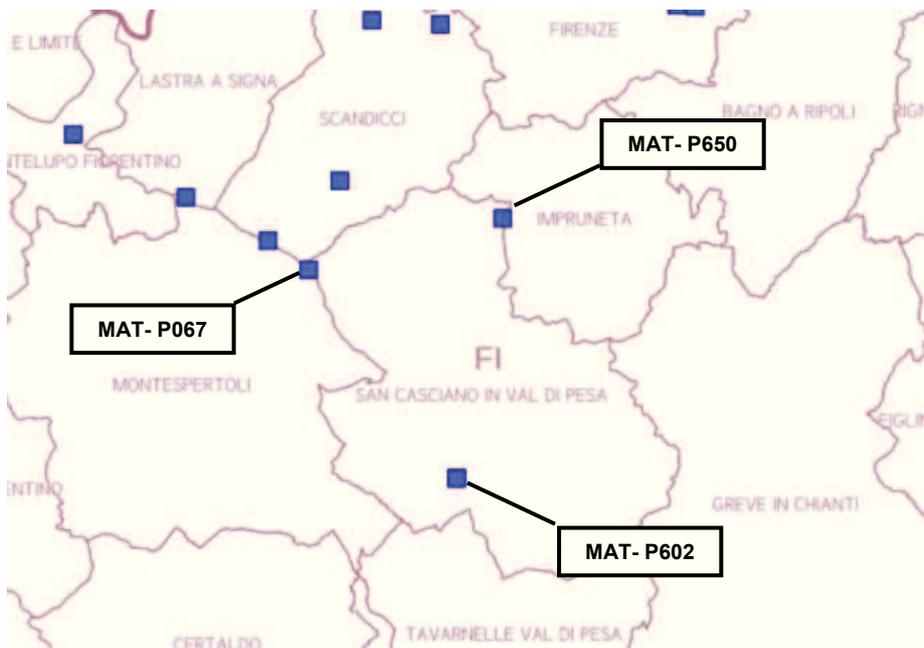
(Fonte: ARPAT - Annuario dei Dati Ambientali 2014)

### 7.4.2 Acque sotterranee

(Fonte dati: SIRA; ARPAT - "Annuario dei Dati Ambientali 2014")

Dalle mappe reperibili sul SIRA si nota come nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, o nelle sue più immediate vicinanze, sono presenti tre pozzi di controllo:

Estratto mappa SIRA "Acque sotterranee - MAT":



(Fonte: SIRA)

STAZIONE_ID	MAT-P067	MAT-P602	MAT-P650
STAZIONE_NOME	POZZO CERBAIA 10	POZZO BARGINO 2	POZZO SCOPETI 4
STA_ATTIVA	QL	QL	QL
STAZIONE_USO	INDUSTRIALE	CONSUMO UMANO	
UTORITA_BACINO	CONSUMO UMANO	ITC Arno	ITC Multibacino
CORPO_IDRICO_TIPO	ITC Arno	AV	LOC_AR
CORPO_IDRICO_ID	11AR090	11AR090	99MM932
CORPO_IDRICO_NOME	PESA	PESA	ARENARIE DI AVANFOSSA DELLA TOSCANA NORD-ORIENTALE - ZONA MONTE ALBANO
CORPO_IDRICO_RISCHIO	paR	paR	paR
PROVINCIA	FI	FI	FI
COMUNE_NOME	SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	IMPRUNETA
Periodo	2002 - 2010	2010 - 2013	2010
Anno	2010	2013	2010
Stato	1 - Buono	3 - Buono** scadente da fondo naturale	3 - Buono** scadente da fondo naturale
Parametri		Fe Mn	Mn

(Fonte: SIRA)

I corpi idrici monitorati sono due: il “99MM932 - Arenarie di Avanfossa della Toscana Nord-Orientale - Zona Monte Albano” e il “11AR090 - Pesa”.

IDENTIFICAZIONE POZZO DI CONTROLLO		CORPO IDRICO MONITORATO	
MAT- P067	POZZO CERBAIA 10	11AR090	PESA
MAT- P602	POZZO BARGINO 2	11AR090	PESA
MAT- P650	POZZO SCOPETI 4	99MM932	ARENARIE DI AVANFOSSA DELLA TOSCANA NORD-ORIENTALE - ZONA MONTE ALBANO

Dall’Annuario Ambientale ARPAT 2014 risulta che il corpo idrico “99MM932 - Arenarie di Avanfossa della Toscana Nord-Orientale - Zona Monte Albano” presenta superamenti tra Standard di Qualità Ambientale (SQA) e Valori Soglia (VS) in meno di 1/5 delle stazioni; il corpo idrico “11AR090 - Pesa” presenta superamenti tra Standard di Qualità Ambientale (SQA) e Valori Soglia (VS) per fondo naturale.



## Acque sotterranee

16
ACQUA

Qualità delle acque sotterranee

Esiti monitoraggio 2013	Corpo Idrico			Superamenti
Superamenti SQA/VS in oltre 1/5 delle stazioni	11AR011	<b>FI</b>	PIANA DI FIRENZE, PRATO, PISTOIA - ZONA FIRENZE	triclorometano, tetracloroetilene, somma organolaogenati
	11AR024	<b>FI - PI</b>	VALDARNO INFERIORE E PIANA COSTIERA PISANA - ZONA S. CROCE	ione ammonio
Superamenti SQA/VS in meno di 1/5 delle stazioni	11AR041	<b>FI AR</b>	VALDARNO SUPERIORE, AREZZO E CASENTINO - ZONA VALDARNO SUPERIORE	dibromodlorometano, tetracloroetilene + tricloroetilene, triclorometano, tetracloroetilene, somma organolaogenati
	11AR060	<b>FI - SI</b>	ELSA	triclorometano, tetracloroetilene
	99MM932	<b>FI - PO</b>	ARENARIE DI AVANFOSSA DELLA TOSCANA NORD-ORIENTALE - ZONA MONTE ALBANO	tetracloroetilene + tricloroetilene, tricloroetilene, somma organolaogenati
Superamenti SQA/VS per fondo naturale	11AR025	<b>FI</b>	VALDARNO INFERIORE E PIANA COSTIERA PISANA - ZONA EMPOLI	ferro, manganese, ione ammonio
	11AR050	<b>FI</b>	SIEVE	alluminio
	11AR090	<b>FI</b>	PESA	ferro, manganese
Non superamenti	99MM931	<b>AR-FI-LU-MS-PO-PT</b>	ARENARIE DI AVANFOSSA DELLA TOSCANA NORD-ORIENTALE - ZONA DORSALE APPENNINICA	---
	99MM934	<b>AR - FI - SI</b>	ARENARIE DI AVANFOSSA DELLA TOSCANA NORD-ORIENTALE - ZONA MONTI DEL CHIANTI	---

(Fonte: ARPAT)

### 7.4.3 Sistema idrico e fognario

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P., Piano Strutturale, "Relazione Generale"; Comune di San Casciano V.P., "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014")

Nel Comune di San Casciano in Val di Pesa l'approvvigionamento idrico è garantito da un numero di pozzi, laghi / invasi superficiali e sorgenti, diffusi su tutto il territorio, che contribuiscono all'alimentazione della rete di acquedotto.

La lunghezza della rete di acquedotto è di 143,276 Km. La tipologia di rete è piuttosto composita: PVC rigido, ghisa grigia, fibrocemento, acciaio rivestito.

Ad oggi sul territorio comunale si rilevano 28 pozzi:

- 9 in località Cerbaia, via Volterrana
- 12 in località La Botte
- 2 in località Sant'Anna, via Sant'Anna 7
- 2 in località Bargino, via Pergolato
- 1 in località Vignano
- 1 in località Drappi
- 1 in località Treggiaia, via Treggiaia 162

Sono censite anche 4 sorgenti: sorgente Pergolato (via Pergolato 1), sorgente La Vena (via Luciana 15), sorgente Valigondoli (via S.M. Macerata), sorgente Santa Maria Macerata.

Nel territorio comunale sono presenti anche 3 laghi privati di captazione: lago dei Collazzi, lago Fabbrica 1 e lago Fabbrica 2.

Lo sviluppo della rete fognaria è di 36,546 Km per quella di tipo misto e di 3,19 Km per quella nera.

Sistema idrico integrato, dati di sintesi:

DESCRIZIONE	DATI E INFORMAZIONI
Lunghezza rete acquedotto Km	143,27
Tipologia rete	PVC rigido, ghisa grigia, fibrocemento, acciaio rivestito
Pozzi attivi n.	28
Sorgenti attive n.	4
Lunghezza rete fognaria Km	36,54 tipo misto - 3,19 fogna nera
Tipo rete fognaria	Mista e Nera
Laghi/invasi superficiali n.	3 privati
Impianti depurazione presenti n.	4
Popolazione servita da depurazione %	75,3

In merito alla produzione di acqua potabile, i dati reperibili sono quelli relativi al 2007. Essi evidenziano un apporto notevole derivante dal collegamento con le risorse del bacino fiorentino

Quantitativi erogati, anno 2007:

Fonte	Mc/anno
Pozzi Cerbaia	302.000
Pozzo Tavernaccia	16.000
Pozzo Treggiaia	22.800
Lago Chiesanuova	9.000
Sorgente Pergolato	100.000
Pozzi Bargino	5.000
Pozzi La Botte	530.000
Integrazione da Sambuca	84.600
Valigondoli	2.100
La Vena + Vignano	94.500
Santa Maria a Macerata	9.000
Integrazione da Firenze	408.000
<b>Totale anno 2007</b>	<b>1.583.000</b>

Nel territorio comunale sono presenti 5 impianti di depurazione: a Mercatale, a Cerbaia, a La Botte, a Bargino e a Ponterotto.

Impianti di depurazione e loro caratteristiche:

IMPIANTI ESISTENTI	DIMENSIONAMENTO (Ab.eq)	CORPO RECETTORE	VOLUME TOTALE TRATTATO (m <sup>3</sup> /anno)
Mercatale Via de' Cofferi	1.300	Borro di Crespello	100.000
Cerbaia Via Volterrana 1/P	1.900	Pesa	63.750
La Botte Via Borromeo 150/P	150	Pesa	12.000
Bargino Via del Pergolato 7/P	500	Pesa	25.500
Ponterotto Via Etruria	200	Pesa	11.000

Il maggior dimensionamento di alcuni impianti di depurazione (Mercatale e Cerbaia) deriva in un caso dal mancato completo collettamento di tutta la rete fognaria all'impianto esistente (Mercatale) e nell'altro da un ampliamento effettuato in previsione del recapito di nuove lottizzazioni realizzate nel Comune di Scandicci a confine con Cerbaia. In via generale, comunque, gli impianti risultano sempre sovradimensionati rispetto all'effettivo carico di cui si prevede il recapito.

Al 2007 la popolazione servita da fognatura era del 75,3%, considerando un aumento dell'estensione della rete nel corso dell'anno ad ulteriori 500 abitanti. Il restante 25% della popolazione risulta distribuito in aree non raggiungibili dalla rete fognaria, in gran parte per la configurazione orografica del territorio e per la tipologia insediativa consolidata (ville, palazzi storici e coloniche collocate in aperta campagna).

Il dato che più è significativo è la mancanza di un impianto di trattamento a servizio del capoluogo: il gestore unico Publiacqua, ha previsto la realizzazione di un impianto di depurazione presso la località Ponterotto a servizio del capoluogo e di alcune frazioni limitrofe, a sostituzione ed in aggiunta a quello attualmente esistente.

## 7.5 Sistema dei suoli

L'analisi del sistema dei suoli è stato effettuato tenendo in considerazione gli ambiti riguardanti:

- Aspetti geologici, geomorfologici ed idraulici;
- Pericolosità sismica;
- Siti contaminati e stato delle bonifiche.

### 7.5.1 Aspetti geologici, geomorfologici ed idraulici

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P., Regolamento Urbanistico, Indagini geologiche)

#### **LOCALITÀ' BARGINO**

Si riporta la scheda di fattibilità realizzata in fase di redazione del Regolamento Urbanistico in relazione all'area ATRU25 oggetto di variante.

#### **SCHEDA DI FATTIBILITA': ATRU25 – BARGINO**

##### **UTOE n°4 - FONDOVALLE DELLA PESA**

**UBICAZIONE:** area posta in Loc. Bargino a est del tracciato autostradale Firenze-Siena nella porzione di pianura alluvionale posta in destra idrografica del Torrente Pesa e del Rio di Fonte Spugnoli.

**TIPOLOGIA DI INTERVENTO:** Area di Recupero Urbano. La finalità dell'intervento è la demolizione dell'ex edificio scolastico e il recupero di dette volumetrie in situ mediante la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale con sviluppo volumetrico su due piani f.t. (Hmax=7,5 m). Per i dettagli dell'intervento si rimanda all'Allegato 1 alle NTA del RU "Schede Normative e Progettuali degli Ambiti di Trasformazione".

**GEOLOGIA:** Depositi appartenenti a una conoide di deiezione (Tav. G1 quadrante C delle Indagini Geologiche di supporto al P.S. vigente).

**GEOMORFOLOGIA:** Zona posta in area pedecollinare con problematiche geomorfologiche derivanti dalla presenza di movimenti gravitativi ad oggi classificabili come inattivi. Area di conoide di deiezione del Rio di Fonte Spugnoli (Tav. G3 quadrante C delle Indagini Geologiche di supporto al P.S. vigente).

**PENDENZE:** compresa tra 15 e 25% (Tav. G4 quadrante C delle Indagini Geologiche di supporto al P.S. vigente).

**P.A.I. Autorità di Bacino del Fiume Arno:** la previsione ricade all'interno delle aree classificate come P.F.3 del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, indicanti le "Aree a pericolosità moderata da processi geomorfologici e da frana" (Stralcio 504 modificato con Dec. N° 40 del 26.05.2009 n° 96 del 26.10.2010 - cartografia prodotta nel novembre 2010).

**PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:** terreni a granulometria grossolana costituiti da sabbie e ghiaie di elevata permeabilità per porosità e depositi eluvio-colluviali con permeabilità medio-scarso per porosità (**AP-P e SP-P rispettivamente**). Nel comparto si rilevano sostanzialmente acquiferi liberi alluvionali con vulnerabilità idrogeologica elevata (**E** - Tavv. 11 e 11a bis del presente R.U.).

**ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (ZMPSL):** simbologia 3 e 11 (legenda in Allegato 1 alle Direttive del D.P.G.R. n. 26/R del 27/04/2007 - Tav. 11d del presente R.U.).

##### **CLASSI DI PERICOLOSITA':**

**G.3** - Pericolosità geomorfologica elevata

**I.2** - Pericolosità idraulica media

**S.3** - Pericolosità sismica elevata

**CRITERI DI FATTIBILITA':**

**FG** – fattibilità geomorfologica

**FI** – fattibilità idraulica

**FS** – fattibilità sismica

**CATEGORIE DI FATTIBILITA':**

**2** – fattibilità con normali vincoli

**3** – fattibilità condizionata

**PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:**

**- FG3- fattibilità geomorfologica condizionata:** in relazione agli **aspetti geomorfologici** sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Le opere in progetto dovranno tener conto di un'adeguata progettazione idraulica locale in modo da evitare i rischi di erosione nel rispetto di quanto indicato nel dettaglio e per esteso nel punto 3.2.1 delle Direttive del D.P.G.R. 26/R del 27/04/2007.

L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici (comprensivi di sondaggio geognostico a carotaggio continuo ed analisi di laboratorio delle terre portate a termine su campioni di terreno prelevati in foro di sondaggio) finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del versante e alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza nel rispetto di quanto indicato nel dettaglio e per esteso nel punto 3.2.1. del suddetto D.P.G.R.. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza devono comunque essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Poiché il comparto ricade interamente all'interno di un'area classificata come P.F.3 nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, indicante le "aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana", si dovrà comunque rispettare quanto indicato dall'art. 11 delle N.T.A. del PAI. In particolare i nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione generale dell'area.

In considerazione della particolare condizione idrogeologica e idraulica dell'area si prescrive inoltre di operare una risistemazione complessiva dei drenaggi superficiali in modo da garantire il corretto deflusso delle acque verso il limitrofo ricettore.

A supporto del progetto esecutivo dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche (sondaggi geognostici con prelievo campioni e analisi di laboratorio) e relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).

Qualora di procedesse mediante Piano Attuativo dovrà essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità di supporto al Piano Attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 26/R del 27/04/2007, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso.

**- FI2- fattibilità idraulica con normali vincoli:** per quanto concerne gli **aspetti idraulici**, per le aree in pericolosità idraulica media I2, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. In

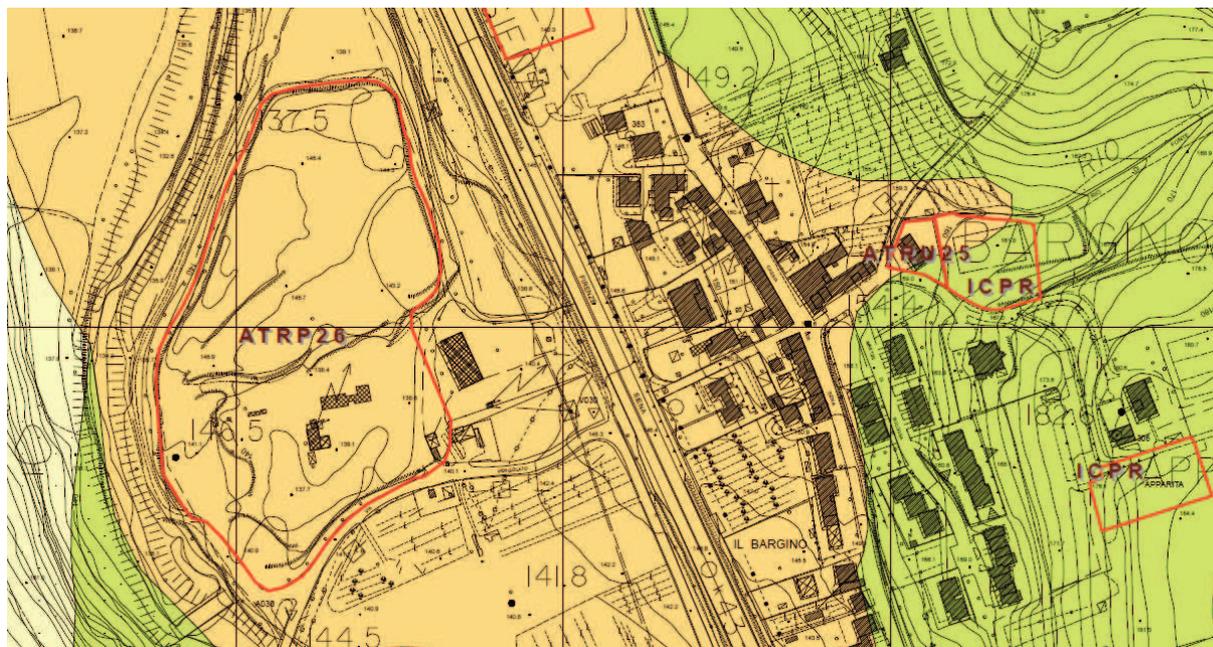
caso di interventi o scavi da realizzarsi nei 10 m dai corsi d'acqua occorre comunque la preventiva autorizzazione dell'ente competente ai sensi del R.D. 523/1904 dove applicabile.

- **FS3- fattibilità sismica condizionata:** in relazione agli aspetti sismici l'attuazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base dei fattori di rischio presenti tenendo in considerazione le specifiche indicate nel punto 3.5 delle Direttive del D.P.G.R. 26/R del 27/04/2007 ed alla presentazione della relazione geologica e geotecnica nel rispetto del D.M. 14/01/2008 e DPGR 36/R del 09/07/2009.

In particolare, essendo presente la tipologia 3 e 11 della legenda delle carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale - All.1 alle Direttive del D.P.G.R. 26/R del 27/04/2007- deve essere prescritta, in sede di predisposizione di Piano Attuativo o del progetto edilizio (nel caso di intervento diretto), una campagna di indagini geofisica (indagine di superficie con onde P e S) e geotecnica finalizzata alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le indagini di supporto al progetto ai sensi della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009), saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009.

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche**, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza della normativa vigente e in particolare secondo quanto sancito dal D.L. 152/06 e s.m.i.. In particolare, dovrà essere effettuata una corretta gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

“Tav 11.a - Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche - vulnerabilità degli acquiferi”, località Bargino



-  **E** Acquifero libero in materiali alluvionali (da grossolani a medi, senza alcuna protezione)
-  **A** Falde sospese in genere o sistemi multifalda con limitate connessioni o semiconfinanti in sabbie e ghiaie
-  **MB** Rete acquifera in arenarie più o meno fratturate
-  **B** Falde basse isolate in terreni sabbiosi o ciottolami alternati a notevoli livelli fini e con coperture
-  **B** Flysh calcarei mamosi, più o meno fratturati o corpi litici inglobati in argilliti, con modesta e locale circolazione idrica
-  **BB** Complessi sedimentari a grana fine, praticamente privi di circolazione sotterranea

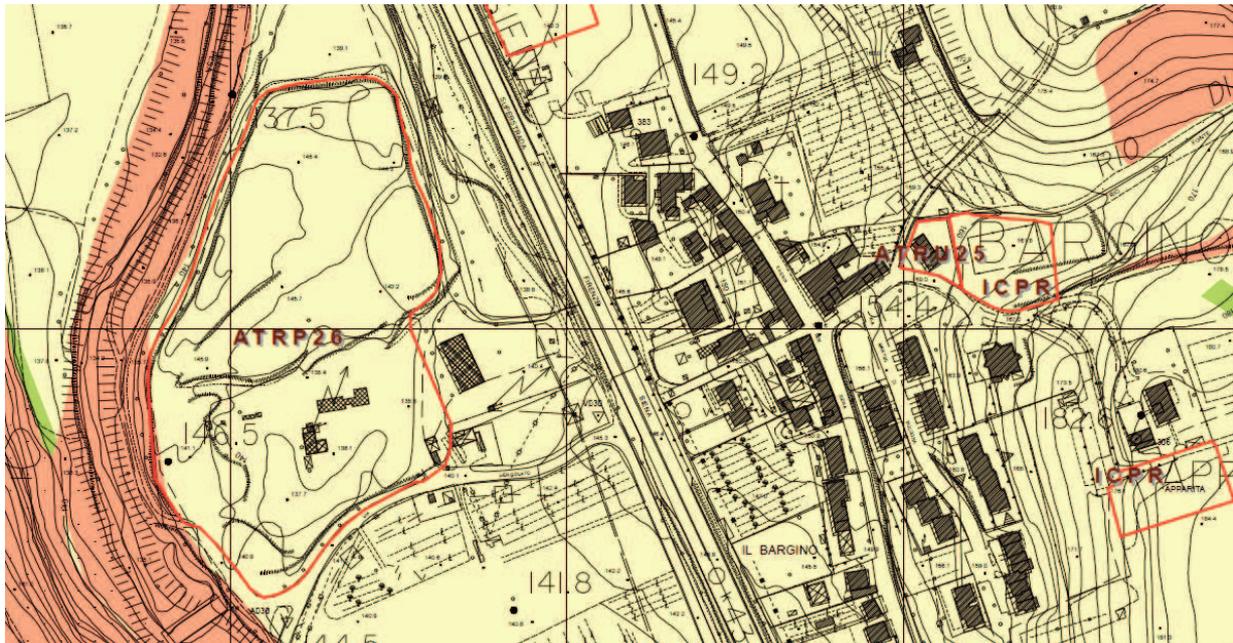
"Tav 11.a bis - Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche - permeabilità e pozzi", località Bargino



-  **IMP** Unità litologica a permeabilità molto scarsa
-  **SP-P** Unità litologica a permeabilità medio-scarso per porosità
-  **SP-S** Unità litologica a permeabilità medio scarsa per fratturazione
-  **MP-P** Unità litologica a permeabilità media per porosità
-  **MP-S** Unità litologica a permeabilità media per fratturazione secondaria
-  **AP-P** Unità litologica a permeabilità alta per porosità
-  Linee di flusso della falda
-  Linee isofreatiche
-  Zona di rispetto D. Lgs 152/06 art.94

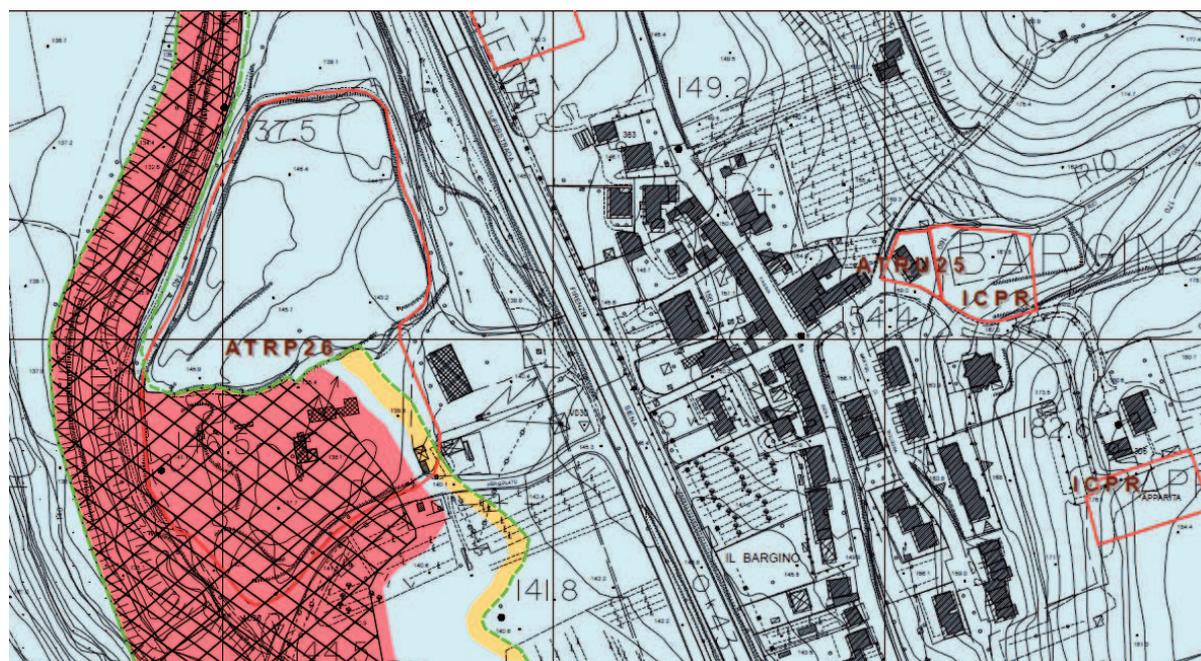
●	Pozzo antincendio	●	Pozzo agricolo
●	Pozzo ittico	●	Pozzo domestico potabile
●	Pozzo potabile	●	Pozzo sconosciuto
●	Pozzo irriguo	●	Pozzo igienico
●	Pozzo domestico	●	Pozzo industriale
●	Pozzo domestico irriguo		

“Tav 11.b - Carta della Pericolosità Geomorfologica”, località Bargino



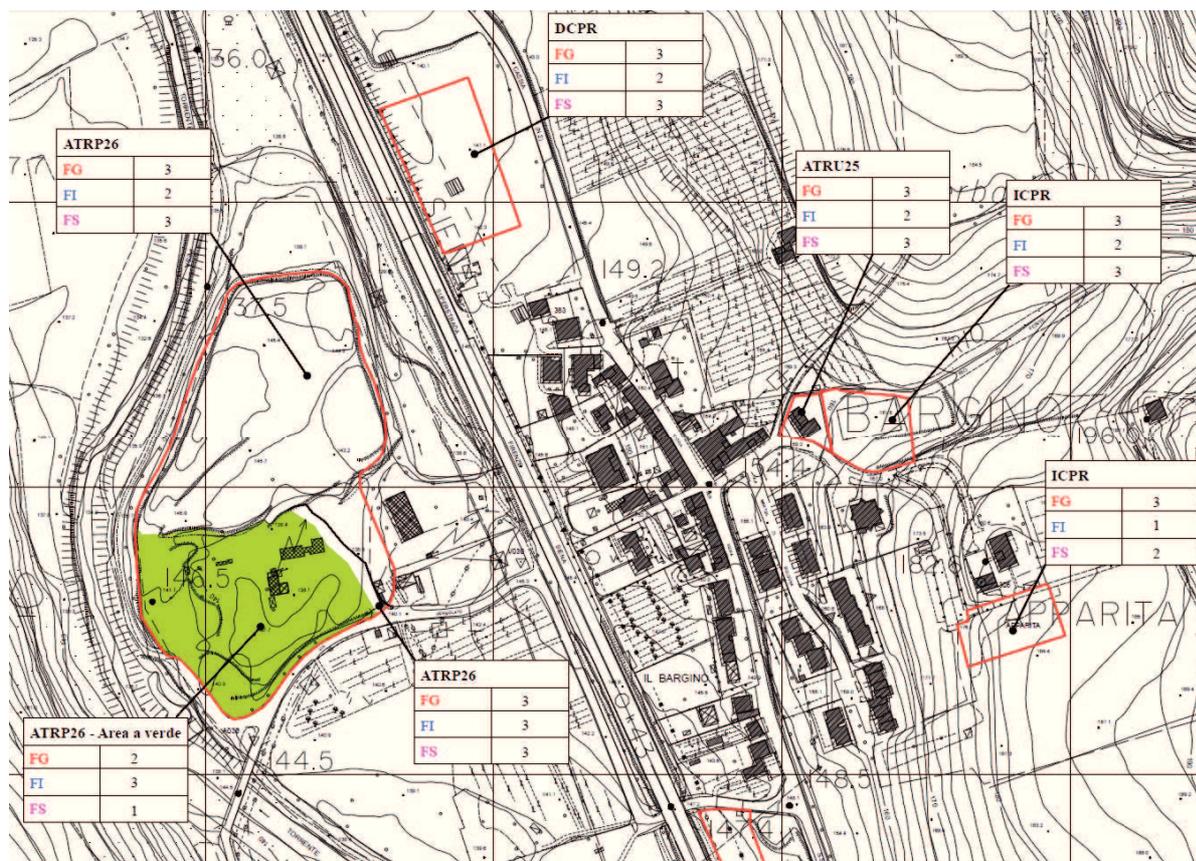
■	G4 Pericolosità geomorfologica molto elevata
■	G3 Pericolosità geomorfologica elevata
■	G2 Pericolosità geomorfologica media
■	G1 Pericolosità geomorfologica bassa

"Tav. 11 c - Carta della Pericolosità Idraulica", località Bargino



-  **I4** Pericolosità idraulica molto elevata
-  **I3** Pericolosità idraulica elevata
-  **I2** Pericolosità idraulica media
-  **I1** Pericolosità idraulica bassa
-  Reticolo idraulico
-  Area oggetto di studio idrogeologico - idraulico
-  Area allagata per TR20 anni per le quali non è possibile previsione edificatoria

"Tav. 11 f - Carta delle Fattibilità", località Bargino



## **LOCALITÀ' SAN CASCIANO IN VAL DI PESA**

In riferimento all'area oggetto di variante PR4, si riporta un estratto delle carte di Indagine Geologica realizzate a corredo del Regolamento Urbanistico vigente; in fase definitiva sarà specificata dal geologo la schede di fattibilità .

"TAV 6° - Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche - vulnerabilità degli acquiferi", località San Casciano V.P.:



-  **E** Acquifero libero in materiali alluvionali (da grossolani a medi, senza alcuna protezione)
-  **A** Falde sospese in genere o sistemi multifalda con limitate connessioni o semiconfinanti in sabbie e ghiaie
-  **MB** Rete acquifera in arenarie più o meno fratturate
-  **B** Falde basse isolate in terreni sabbiosi o ciottolami alternati a notevoli livelli fini e con coperture
-  **B** Flysh calcarei massosi, più o meno fratturati o corpi litici inglobati in argilliti, con modesta e locale circolazione idrica
-  **BB** Complessi sedimentari a grana fine, praticamente privi di circolazione sotterranea

“TAV 6a bis - Carta con l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche - permeabilità e pozzi”, località San Casciano V.P.:



	IMP	Unità litologica a permeabilità molto scarsa
	SP-P	Unità litologica a permeabilità medio-scarso per porosità
	SP-S	Unità litologica a permeabilità medio scarsa per fratturazione
	MP-P	Unità litologica a permeabilità media per porosità
	MP-S	Unità litologica a permeabilità media per fratturazione secondaria
	AP-P	Unità litologica a permeabilità alta per porosità
		Linee di flusso della falda
		Linee isofreatiche
		Zona di rispetto D. Lgs 152/06 art.94

	Pozzo antincendio		Pozzo agricolo
	Pozzo ittico		Pozzo domestico potabile
	Pozzo potabile		Pozzo sconosciuto
	Pozzo irriguo		Pozzo igienico
	Pozzo domestico		Pozzo industriale
	Pozzo domestico irriguo		

"TAV 6b - Carta della Pericolosità Geomorfologica", località San Casciano V.P.:

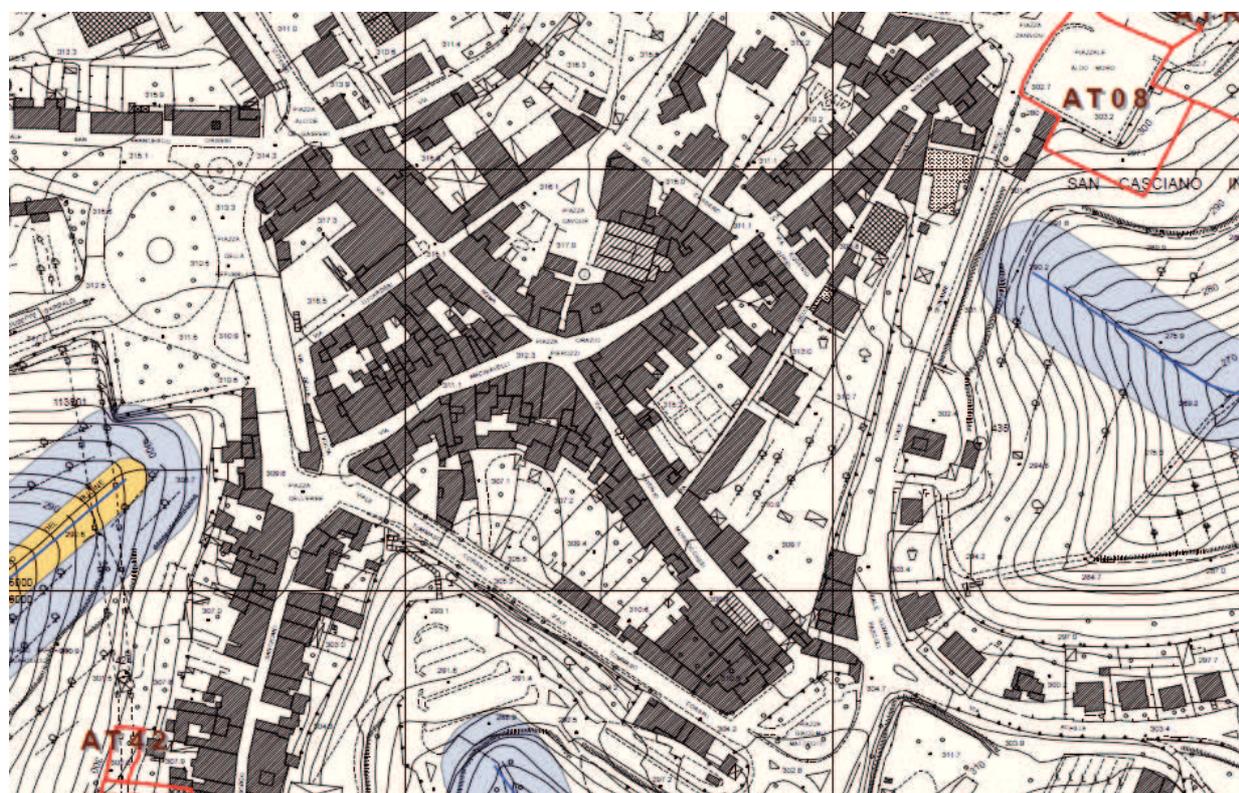


- G4** Pericolosità geomorfologica molto elevata
- G3** Pericolosità geomorfologica elevata
- G2** Pericolosità geomorfologica media
- G1** Pericolosità geomorfologica bassa

“TAV 6c - Carta della Pericolosità Idraulica (Greve e Pesa)”, località San Casciano V.P.:



“TAV 6c bis - Carta della Pericolosità Idraulica (Corsi Minori)”, località San Casciano V.P.:



	<b>I4</b> Pericolosità idraulica molto elevata
	<b>I3</b> Pericolosità idraulica elevata
	<b>I2</b> Pericolosità idraulica media
	<b>I1</b> Pericolosità idraulica bassa
	Reticolo idraulico
	Area oggetto di studio idrogeologico - idraulico
	Area allagata per TR20 anni per le quali non è possibile previsione edificatoria

### 7.5.2 Pericolosità sismica

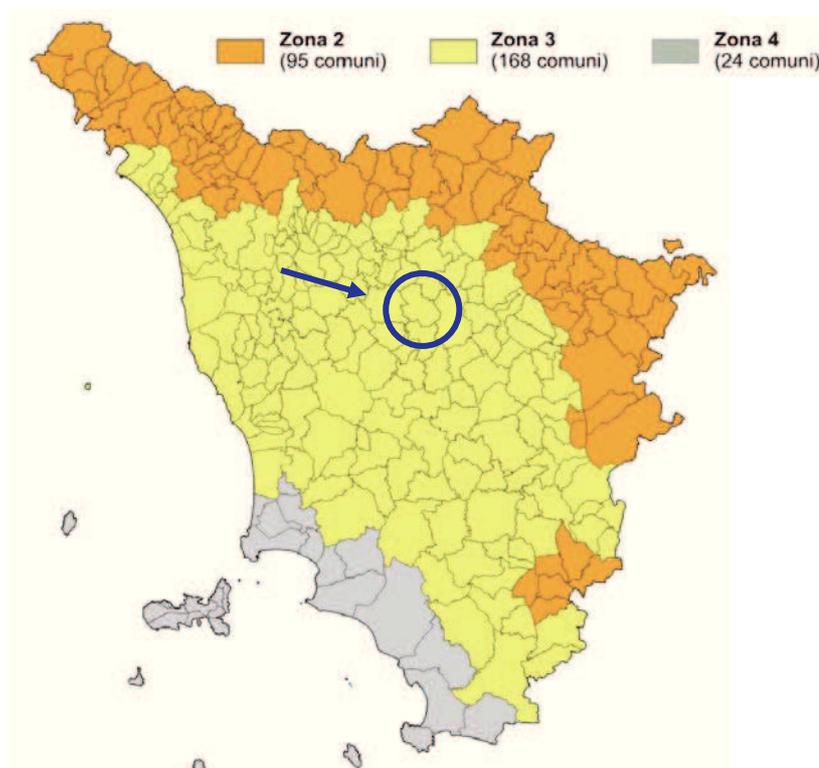
(Fonte dati: Regione Toscana)

Il rischio sismico è il risultato dell'interazione tra il fenomeno naturale (sisma) e le principali caratteristiche della popolazione esposta al fenomeno stesso. A rendere elevato il rischio sismico in alcune aree di una regione concorrono diversi fattori: la sismicità dell'area, la densità di popolazione di alcuni centri urbani, l'epoca di costruzione degli edifici e la qualità dei materiali da costruzione.

La valutazione del rischio sismico viene effettuata mediante la macrozonazione sismica, definita come l'individuazione di aree che possano essere soggette, in un dato intervallo di tempo, ad un terremoto di una certa intensità. La Macrozonazione sismica fornisce dunque un quadro generale del potenziale sismico e quindi della pericolosità sismica di una regione, con l'individuazione delle aree sismiche e di quelle non soggette a sisma.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è inserito in **Zona 3** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) con i seguenti parametri:

zona	Accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) (ag/g)
3	0.05 <ag≤ 0.15



(fonte: Regione Toscana)

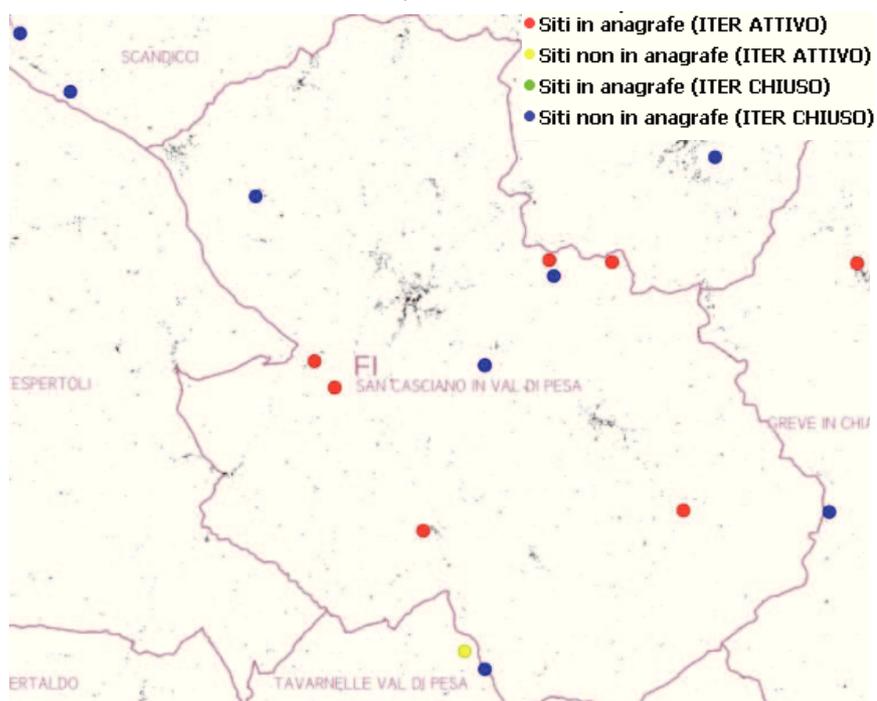
### 7.5.3 Siti contaminati e stato delle bonifiche

(Fonte dati: SIRA SIS.BON)

Nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, come indicato nell' "Elenco dei Siti interessati da procedimento di Bonifica" (dal sito del SIRA, sezione SIS.BON), si contano 12 siti di bonifica di cui 8 in fase attiva:

Codice regionale condiviso	Denominazione	Indirizzo	Motivo Inserimento	Attivo Chiuso	Regime Normativo	Fase
Flnp06	Fosso Tagliafune	-	DM 471/99 Art.7	CHIUSO	471/99	NON NECESSITA' DI INTERVENTO
FI_S_COD161	Ditta SAFI	-	DM 471/99 Art.7	CHIUSO	471/99	NON NECESSITA' DI INTERVENTO
FI_S_COD26	Sversamento Via Le Mandrie	Via Le Mandrie (Loc. Falciani)	DM 471/99 Art.7	CHIUSO	471/99	NON NECESSITA' DI INTERVENTO
FI009	Discarica EX Saspi - Ponte Cappello	Loc. Ponte Cappello	PRB 384/89-C breve	ATTIVO	152/06 (Attivato ANTE 152)	CARATTERIZZAZIONE
FI086	Discarica Ponterotto	Loc. Ponterotto	PRB 384/89-C medio	ATTIVO	152/06 (Attivato ANTE 152)	MP / INDAGINI PRELIMINARI
FI148	Toscoplast - Stampaggio materie plastiche	Loc. Bargino	PRB 384/89-medio	ATTIVO	ANTE 471/99	ATTIVAZIONE ITER (ISCRIZIONE IN ANAGRAFE)
FI232	Impianto trattamento rifiuti "Le Sibille"	-	DM 471/99 Art.7	ATTIVO	471/99	BONIFICA / MISP IN CORSO
FI268	Deposito scorie Le Mandrie	Loc. Le Mandrie	DM 471/99 Art.7	ATTIVO	471/99	MP / INDAGINI PRELIMINARI
FI279	Fattoria Il Palagio inquinamento pozzo	-	DM 471/99 Art.8	ATTIVO	471/99	MP / INDAGINI PRELIMINARI
FI327	Ex Oleificio Sorelle Forni	-	DM 471/99 Art.7	ATTIVO	152/06 (Attivato ANTE 152)	ANALISI DI RISCHIO
SI177	Distributore API PV n. 40688 Loc. Celle sul Rigo	Loc. Celle sul Rigo	DM 471/99 Art.7	ATTIVO	152/06 (Attivato ANTE 152)	BONIFICA / MISP / MISO IN CORSO
SI190	Vassepi-Le Ripe	-	DLgs 152/06 Art.244 c.1	CHIUSO	152/06	NON NECESSITA' DI INTERVENTO

Estratto mappa SIRA "Banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica":



(Fonte: SIRA)

## 7.6 Sistema energia

### 7.6.1 Consumi energia elettrica a scala regionale e provinciale

(Fonte dati: TERNA S.p.A.)

Per la redazione del presente capitolo si è fatto riferimento agli ultimi dati completi disponibili al 2013. La Regione Toscana mostra un decremento dei consumi totali di energia elettrica pari a 399 kWh/ab. nel periodo decennale considerato, con un tasso medio annuo pari - 0,7% del totale.

Consumi di energia elettrica per abitante, raffronto 2003-2013:

	Totale			di cui domestico		
	kWh/ab.		tasso medio annuo	kWh/ab.		tasso medio annuo
	2003	2013	2013/2003	2003	2013	2013/2003
Piemonte	6.204	5.535	-1,1%	1.138	1.085	-0,5%
Valle d'Aosta	7.725	7.373	-0,5%	1.528	1.461	-0,4%
Lombardia	6.884	6.572	-0,5%	1.193	1.172	-0,2%
Trentino Alto Adige	6.204	5.987	-0,4%	1.087	1.209	1,1%
Veneto	6.393	5.913	-0,8%	1.111	1.130	0,2%
Friuli Venezia Giulia	7.935	7.827	-0,1%	1.129	1.135	0,1%
Liguria	4.119	3.878	-0,6%	1.190	1.146	-0,4%
Emilia Romagna	6.370	6.123	-0,4%	1.236	1.174	-0,5%
<b>Italia Settentrionale</b>	<b>6.464</b>	<b>6.101</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1.171</b>	<b>1.150</b>	<b>-0,2%</b>
<b>Toscana</b>	<b>5.745</b>	<b>5.346</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1.187</b>	<b>1.135</b>	<b>-0,5%</b>
Umbria	6.598	5.915	-1,1%	1.083	1.060	-0,2%
Marche	4.776	4.379	-0,9%	1.035	1.023	-0,1%
Lazio	4.106	3.952	-0,4%	1.295	1.225	-0,6%
<b>Italia Centrale</b>	<b>4.911</b>	<b>4.598</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1.209</b>	<b>1.157</b>	<b>-0,4%</b>
Abruzzi	5.160	4.758	-0,8%	984	1.019	0,3%
Molise	4.493	4.142	-0,8%	901	938	0,4%
Campania	2.794	2.886	0,3%	953	970	0,2%
Puglia	4.059	4.188	0,3%	989	1.018	0,3%
Basilicata	4.435	4.243	-0,4%	848	878	0,3%
Calabria	2.499	2.670	0,7%	1.026	1.053	0,3%
Sicilia	3.691	3.611	-0,2%	1.137	1.135	-0,0%
Sardegna	7.013	5.246	-2,9%	1.271	1.322	0,4%
<b>Italia Meridionale e Insulare</b>	<b>3.787</b>	<b>3.661</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1.035</b>	<b>1.055</b>	<b>0,2%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>5.208</b>	<b>4.967</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1.129</b>	<b>1.119</b>	<b>-0,1%</b>

(Fonte: TERNA)

La scorporazione dei dati per settore produttivo mostra, che in Toscana è predominante il consumo per finalità industriali, anche se dal 2012 al 2013 è diminuito di 88,6 GWh.

Il settore industriale rappresenta il 41,8% del consumo totale di energia elettrica nel 2013 in Toscana.

Consumi di energia elettrica suddivisi per settore economico, raffronto 2012-2013:

GWh	Agricoltura		Industria		Terziario		Domestico		Totale	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Piemonte	330,4	320,8	12.234,2	11.991,8	7.238,5	7.275,0	4.920,2	4.776,1	24.723,3	24.363,8
Valle d'Aosta	7,2	5,2	403,6	411,6	351,8	339,9	200,2	187,0	962,9	943,7
Lombardia	873,1	846,3	32.851,2	32.414,5	20.165,2	20.029,2	11.727,0	11.564,2	65.616,4	64.854,1
Trentino Alto Adige	240,1	236,6	2.033,2	2.185,2	2.564,5	2.572,0	1.194,9	1.263,7	6.032,7	6.257,4
Veneto	676,2	663,5	14.769,9	14.292,5	8.479,7	8.488,5	5.732,9	5.537,5	29.658,8	28.982,0
Friuli Venezia Giulia	133,5	130,2	5.597,9	5.561,2	2.543,3	2.518,9	1.428,1	1.392,8	9.702,9	9.603,1
Liguria	36,1	36,6	1.515,8	1.409,7	3.025,5	2.854,1	1.857,0	1.804,5	6.434,4	6.104,8
Emilia Romagna	934,9	884,5	11.618,2	11.369,0	9.532,3	9.460,5	4.957,6	5.149,3	27.042,9	26.863,2
<b>Italia Settentrionale</b>	<b>3.231,6</b>	<b>3.123,7</b>	<b>81.024,0</b>	<b>79.635,5</b>	<b>53.900,8</b>	<b>53.538,1</b>	<b>32.018,0</b>	<b>31.675,0</b>	<b>170.174,3</b>	<b>167.972,2</b>
<b>Toscana</b>	<b>298,0</b>	<b>302,1</b>	<b>8.348,6</b>	<b>8.258,0</b>	<b>6.964,6</b>	<b>7.011,3</b>	<b>4.355,3</b>	<b>4.195,1</b>	<b>19.964,4</b>	<b>19.766,6</b>
Umbria	106,7	106,7	2.874,0	2.804,8	1.422,9	1.426,4	998,2	947,0	5.401,9	5.285,0
Marche	130,1	121,7	2.937,1	2.484,0	2.604,5	2.580,9	1.668,4	1.581,6	7.340,1	6.768,3
Lazio	341,0	317,2	4.425,1	4.101,3	10.943,4	10.794,5	7.410,5	6.835,5	23.120,0	22.048,6
<b>Italia Centrale</b>	<b>875,8</b>	<b>847,7</b>	<b>18.582,8</b>	<b>17.648,3</b>	<b>21.935,4</b>	<b>21.813,1</b>	<b>14.432,4</b>	<b>13.559,3</b>	<b>55.826,4</b>	<b>53.868,4</b>
Abruzzi	92,1	88,5	2.700,4	2.613,4	2.162,9	2.201,5	1.402,2	1.336,7	6.357,6	6.240,0
Molise	33,9	32,2	590,3	580,7	383,9	388,7	301,1	293,1	1.309,2	1.294,7
Campania	283,8	267,7	4.548,6	4.469,5	6.579,0	6.306,6	5.870,8	5.593,4	17.282,3	16.637,3
Puglia	570,2	500,9	8.827,7	7.711,7	4.732,3	4.633,6	4.415,5	4.124,3	18.545,7	16.970,5
Basilicata	69,6	67,3	1.365,3	1.257,2	618,0	610,5	543,1	504,6	2.596,1	2.439,6
Calabria	127,8	131,8	845,1	766,9	2.370,5	2.264,0	2.174,5	2.060,5	5.517,9	5.223,2
Sicilia	418,9	406,4	6.694,4	6.288,1	5.937,3	5.673,8	6.037,2	5.668,1	19.087,8	18.036,4
Sardegna	219,9	210,8	5.622,3	3.899,4	2.418,2	2.326,8	2.261,7	2.168,2	10.522,2	8.605,2
<b>Italia Meridionale e Insulare</b>	<b>1.816,2</b>	<b>1.705,7</b>	<b>31.194,1</b>	<b>27.587,0</b>	<b>25.202,2</b>	<b>24.405,4</b>	<b>23.006,2</b>	<b>21.748,9</b>	<b>81.218,7</b>	<b>75.447,0</b>
<b>ITALIA</b>	<b>5.923,6</b>	<b>5.677,1</b>	<b>130.800,9</b>	<b>124.870,8</b>	<b>101.038,4</b>	<b>99.756,5</b>	<b>69.456,6</b>	<b>66.983,2</b>	<b>307.219,5</b>	<b>297.287,6</b>

(Fonte: TERNA)

Sempre da dati TERNA si evince che il deficit produttivo per la regione Toscana tra energia richiesta ed energia prodotta al 2013 si attesta al -29%, ovvero a - 6.146,4 GWh.

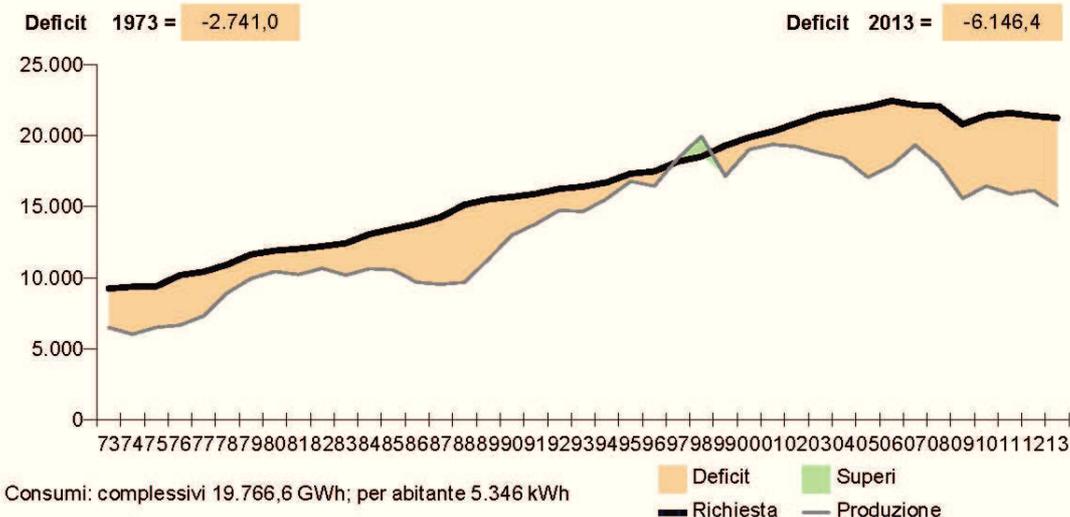
### Situazione impianti

al 31/12/2013

		Produttori	Autoproduttori	Toscana
<b>Impianti idroelettrici</b>				
Impianti	n.	143	2	145
Potenza efficiente lorda	MW	352,8	0,4	353,2
Potenza efficiente netta	MW	346,5	0,4	346,8
Producibilità media annua	GWh	913,7	1,1	914,8
<b>Impianti termoelettrici (*)</b>				
Impianti	n.	214 (34)	57	271
Sezioni	n.	274 (35)	82	356
Potenza efficiente lorda	MW	4.406,9 (773,0)	339,0	4.745,9
Potenza efficiente netta	MW	4.182,7 (729,0)	328,7	4.511,4
<b>Impianti eolici</b>				
Impianti	n.	75	1	76
Potenza efficiente lorda	MW	121,5	0,0	121,5
<b>Impianti fotovoltaici</b>				
Impianti	n.	30.384	-	30.384
Potenza efficiente lorda	MW	715,3	-	715,3

### Energia richiesta

Energia richiesta in Toscana	GWh	21.225,3
Deficit (-) Superi (+) della produzione rispetto alla richiesta	GWh	-6.146,4 (-29,0%)



(\*) Tra parentesi sono indicati i valori relativi agli impianti geotermoelettrici.

(Fonte: TERNA)

Per quanto riguarda i dati del consumo energetico a livello provinciale, sempre dai dati forniti da Terna per l'anno 2013 notiamo come la Provincia di Firenze sia prima a livello regionale per richiesta di energia elettrica e che la categoria che ne necessita maggiormente sia il terziario.

Consumi per categoria di utilizzatori e provincia					
GWh					
	Agricoltura	Industria	Terziario <sup>1</sup>	Domestico	Totale <sup>1</sup>
Arezzo	36,1	500,0	519,5	367,1	1.422,8
<b>Firenze</b>	<b>41,8</b>	<b>1.157,6</b>	<b>1.945,3</b>	<b>1.099,7</b>	<b>4.244,3</b>
Grosseto	71,2	231,5	378,7	282,9	964,2
Livorno	19,6	1.823,4	595,7	390,1	2.828,8
Lucca	17,5	2.079,7	634,0	472,5	3.203,7
Massa Carrara	3,0	391,3	249,2	212,5	856,1
Pisa	21,1	829,6	778,5	465,3	2.094,5
Pistoia	23,5	360,8	442,1	328,8	1.155,2
Prato	2,9	508,9	436,8	271,7	1.220,3
Siena	65,4	375,3	499,5	304,6	1.244,8
<b>Totale</b>	<b>302,1</b>	<b>8.258,0</b>	<b>6.479,4</b>	<b>4.195,1</b>	<b>19.234,6</b>

(1) Al netto dei consumi FS per trazione pari a GWh 531,94.

(Fonte: TERNA)

### 7.6.2 Consumi energia elettrica e di gas metano a scala comunale

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P., "Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014")

A livello comunale, i consumi di energia elettrica, comprensivo di tutte le utenze, civili ed industriali, sono riportati nella tabella seguente:

SETTORE/ATTIVITÀ	2003	2004	2005	2006	2007	2008
AGRICOLTURA	4.459	4.333	4.886	-	4.486	4.640
<i>clienti</i>					301	311
DOMESTICO	19.436	20.168	18.765	-	19.024	19.363
<i>clienti</i>					7.884	8.013
INDUSTRIA	7.196	7.848	6.715	-	7.853	8.898
<i>clienti</i>					368	378
TERZIARIO	11.457	12.405	12.661	-	12.864	14.118
<i>clienti</i>					1.074	1.083
<b>TOTALE (MWh)</b>	<b>42.548</b>	<b>44.754</b>	<b>43.027</b>	<b>-</b>	<b>44.227</b>	<b>47.019</b>
<b>TOTALE CLIENTI SERVITI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.627</b>	<b>9.785</b>

Tabella 17. Consumi di energia elettrica sul territorio comunale: storico

Il dato evidenzia un trend in crescita rispetto ai valori del 2003. Il settore domestico ha i consumi più elevati in senso assoluto (circa il 40%), seguito dal terziario e dal settore industriale. Non disponendo dei dati dei clienti forniti negli anni precedenti non è possibile spiegare se il leggero incremento nell'utilizzo di energia elettrica sia imputabile o meno ad un aumento delle utenze servite.

Per quanto riguarda i consumi di gas metano si veda la tabella successiva in cui è riportato lo storico relativo al triennio 2003-2005 e 2008-2010.

DESCRIZIONE	2003	2004	2005	2008	2009	2010
Gas metano distribuito ( $Sm^3$ )	8.949.997	8.032.990	9.903.553	7.800.454	7.677.292	10.232.060
Utenti attivi	5.282	5.562	5.663	6.101	6.210	n.d.

Tabella 16. Gas metano distribuito sul territorio: storico

Il dato riportato in tabella si riferisce al gas distribuito tanto a fini civili quanto a fini industriali. La tabella evidenzia un nuovo aumento dei consumi raggiungendo i livelli del 2005, anno caratterizzato da un condizioni meteo invernali assai rigide. Anche il 2010 è stato caratterizzato da condizioni climatiche tali da incidere sul consumo di combustibile per il riscaldamento, ma non disponendo ad oggi del numero di utenze non è da escludere un trend dei consumi in diminuzione rispetto al dato del 2005. dovuto probabilmente alla rigidità dell'inverno di quell'anno, ma addirittura del 2003. Tale dato è significativo se si tiene conto dell'incremento delle utenze verificatesi negli anni.

## 7.7 Campi elettromagnetici

L'analisi dei campi elettromagnetici è stato effettuato tenendo in considerazione gli ambiti riguardanti:

- Elettrodotti
- Elementi RTV e SRB

### 7.7.1 Elettrodotti

(Fonte dati: SIRA; ARPAT "Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti")

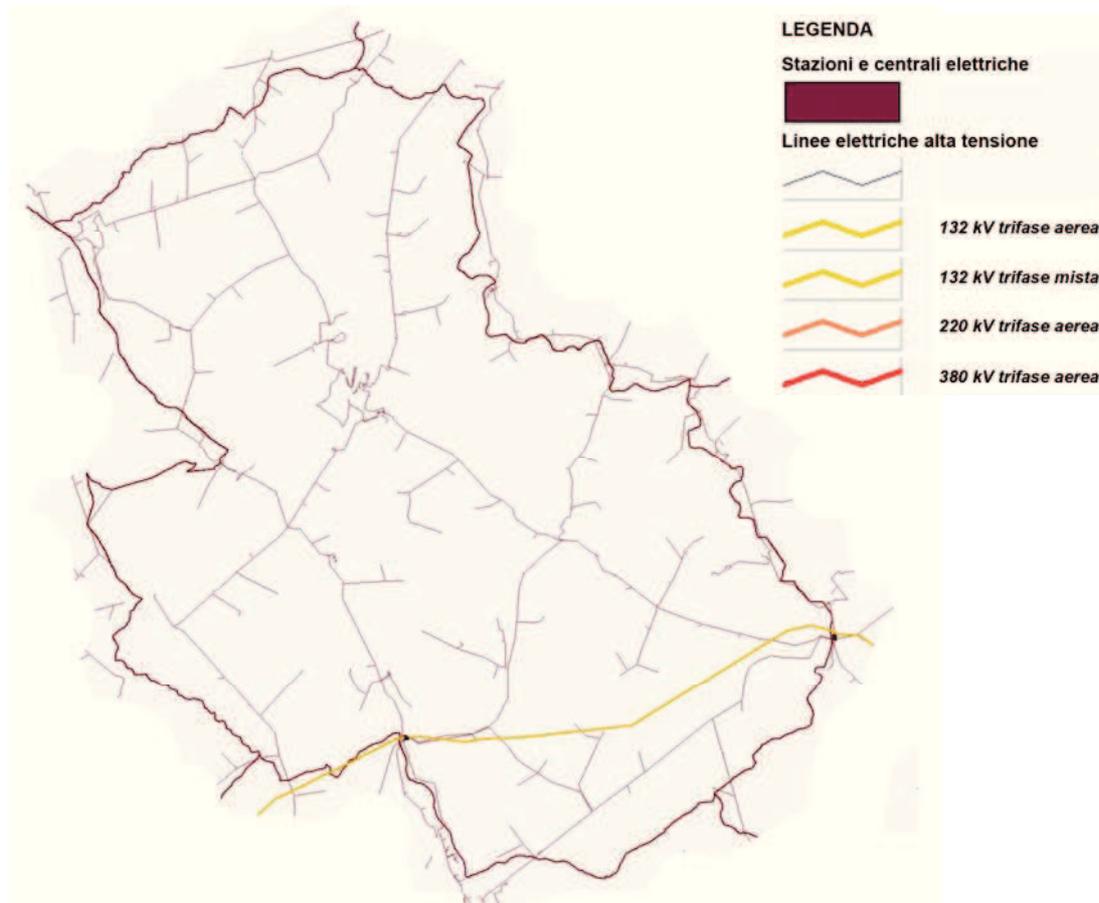
Le linee elettriche sono classificabili in funzione della tensione di esercizio come:

- linee ad altissima tensione (380kV), dedicate al trasporto dell'energia elettrica su grandi distanze;
- linee ad alta tensione (220kV e 132 kV), per la distribuzione dell'energia elettrica; le grandi utenze (industrie con elevati consumi) possono avere direttamente la fornitura alla tensione di 132KV;
- linee a media tensione (generalmente 15 kV), per la fornitura ad industrie, centri commerciali, grandi condomini ecc.;
- linee a bassa tensione (220-380V), per la fornitura alle piccole utenze, come le singole abitazioni.

Nel Comune di San Casciano in Val di Pesa sono presenti:

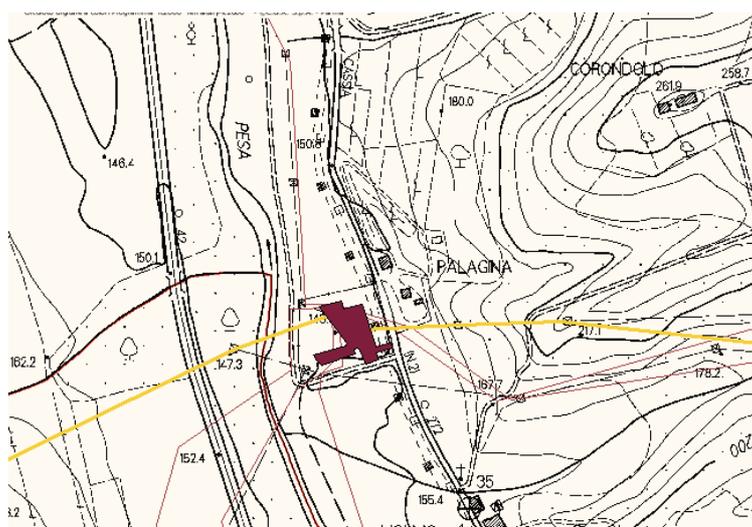
- 2 tracciati di TERNA Spa ad alta tensione (132 kV in sistema trifase aereo):
  - 1) Bargino - Testi (cod. 483);
  - 2) Bargino - Certaldo (cod. 484);
- 1 stazione primaria:
  - 1) Stazione primaria "Bargino", gestita da Enel distribuzione.

Estratto "Mappa regionale degli elettrodotti ad alta tensione":



(Fonte: S.I.R.A.)

Estratto "Mappa regionale degli elettrodotti ad alta tensione", stazione primaria "Bargino":



(Fonte: S.I.R.A.)

In corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, il DPCM 08/07/03 indica per gli impianti esistenti un valore di attenzione pari a  $10\mu\text{T}$ , mentre per la progettazione di nuovi elettrodotti pone come obiettivo di qualità il valore di  $3\mu\text{T}$ .

La metodologia per il calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti è invece descritta dal DM 29/05/08.

La distanza di prima approssimazione (Dpa) è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.

Per fascia di rispetto si intende lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ( $3\mu\text{T}$ ).

Per le linee ad alta tensione ARPAT, nel documento "Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", ipotizza una Dpa (Distanza di prima approssimazione) diversa a seconda della tensione (altissima, alta, media, bassa), della configurazione (doppia o singola terna) e del gestore (Terna, Enel Distribuzione o RFI) dell'elettrodotto.

GESTORE	TENSIONE	CONFIGURAZIONE	TESTA SOSTEGNO	DPA (m)	GESTORE	TENSIONE	CONFIGURAZIONE	TESTA SOSTEGNO	DPA (m)
Terna	380 kV	Doppia terna		77	Terna Enel Distribuzione	132 kV	Doppia terna		32
Terna	380 kV	Singola terna		51	Terna Enel Distribuzione	132 kV	Singola terna		22
Terna	220 kV	Doppia terna		35	R.F.I.	132 kV	Singola terna		16
Terna	220 kV	Singola terna		30	R.F.I.	132 kV	Singola terna		18
Terna	220 kV	Singola terna		28	Enel Distribuzione	15 kV	Singola terna		9

(Fonte: ARPAT, "Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti")

### 7.7.2 Elementi RTV e SRB

(Fonte dati: SIRA)

Sul territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa secondo i dati del SIRA aggiornati all'anno 2010 sono presenti i seguenti impianti di radiocomunicazione ad alta frequenza:

- 4 stazioni RTV (Impianti Radio-Telesivivi)

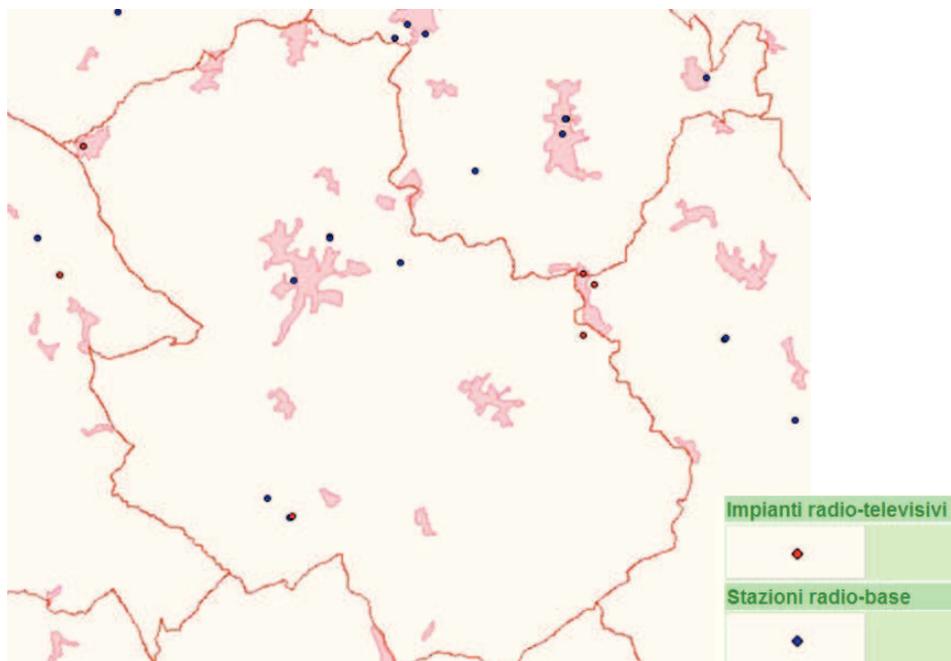
Stazioni RTV		
Gestore	Nome	Impianto
TELECOM ITALIA S.P.A	CERBAIA CNT	PONTE RADIO
TELECOM ITALIA S.P.A	CERBAIA CNT	PONTE RADIO
CENTRO DI PRODUZIONE S.P.A.	POGGIO DI FIRENZE	RADIO FM
RAI WAY SPA	SAMBUCA VAL DI PESA	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA

- 11 stazioni SRB (Stazioni Radio-Base per telefonia cellulare)

Stazioni SRB				
Gestore	Cod.	Nome	Indirizzo	Impianto
VODAFONE OMNITEL NV	3251 A	BARGINO	VIA SAN VITO DI SOPRA, 12	GSM + UMTS
H3G S.P.A	6274	BARGINO - SAN CASCIANO	LOCALITA PODERE AIALE- TRALICCIO RAI	UMTS
TELECOM ITALIA SPA	FIA5	CHIESANUOVA	VIA VOLTERRANA,275	UMTS
H3G S.P.A	6224	FALCIANI ALTO	C/O CIMITERO COMUNALE DI SAN CASCIANO	UMTS
TELECOM ITALIA SPA	FX01	FALCIANI ALTO	LOCALITA FALCIANI,S.N.C.	GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	FX38	PERGOLATI	VIA S.VITO DI SOPRA LOC. PERGOLATI,SNC	GSM + UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	F1084	S. CASCIANO	LOCALITA' BARDELLA (CIMITERO)	DCS + GSM
VODAFONE OMNITEL NV	3246	SAN CASCIANO	PRESSO IL CIMITERO COMUNALE	GSM + UMTS
TELECOM ITALIA SPA	FI50	SAN CASCIANO	VIALE S. FRANCESCO D'ASSISI,S.N.C.	GSM + UMTS
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	F1108	SAN CASCIANO EST	LOC. FALCIANI	DCS + GSM
WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	F1109	SAN CASCIANO SUD	LOC. PODERE AIALE	DCS + GSM

La mappa presente sul sito del S.I.R.A., in cui sono localizzati le stazioni radio-base e impianti radio-televisivi in attività, è però relativa all'anno 2009.

Estratto "Mappa degli Impianti di Radio-Comunicazione":



(Fonte: S.I.R.A.)

## 7.8 Produzione e smaltimento rifiuti

(Fonte dati: Fonte dati: A.R.R.R. - Regione Toscana)

I dati mostrati di seguito sono ripresi dalle certificazioni comunali redatte dall' A.R.R.R. (Agenzia Regionale per il Recupero delle Risorse) negli anni 2010-2012.

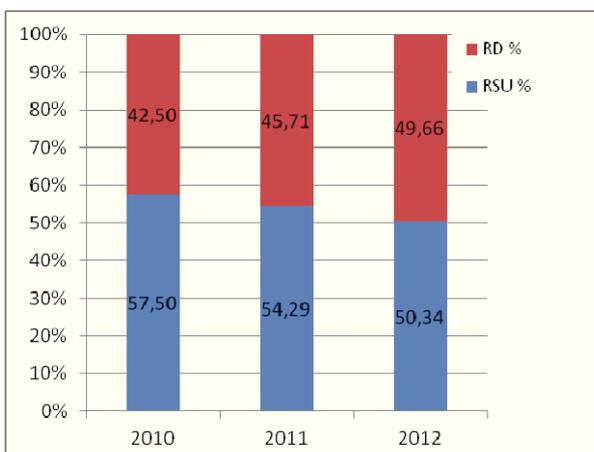
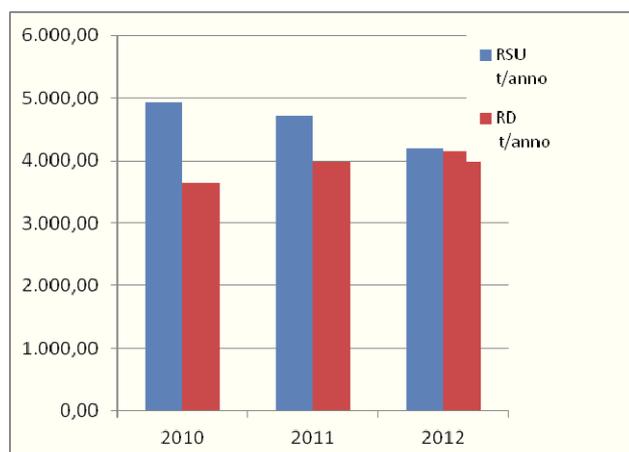
Si fa presente che i valori degli abitanti residenti riportati dall'A.R.R.R. non sempre coincidono con quelli pubblicati da ISTAT per il medesimo anno.

I rifiuti prodotti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa nel triennio 2010-2012 sono riportati nella tabella seguente:

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA			
Anno	Abitanti residenti	produzione t/anno	prod. procapite kg/anno
2010	17.216	8.573,12	497,97
2011	17.342	8.705,83	502,01
2012	17.277	8.331,93	482,26

Si può notare come, dal 2010 al 2012, la produzione di rifiuti sia calata di 15,71 kg pro-capite. Nell' stesso periodo la percentuale di raccolta differenziata è aumentata di 7,16 punti percentuale, arrivando a sfiorare la quota del 50% nel 2012.

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA					
Anno	Abitanti residenti	RSU t/anno	RD tot. t/anno	RSU TOTALE t/anno	% RD effettiva (RD/RSU)
2010	17.216	4.929,23	3.643,89	8.573,12	42,50
2011	17.342	4.726,05	3.979,78	8.705,83	45,71
2012	17.277	4.194,57	4.137,36	8.331,93	49,66



Volendo pervenire ad un risultato indicante la produzione media pro-capite a scala annuale, si ottengono i seguenti risultati:

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA									
Tipologia rifiuto	Anno 2010			Anno 2011			Anno 2012		
	ton/anno	residenti	kg/ab/anno	ton/anno	residenti	kg/ab/anno	ton/anno	residenti	kg/ab/anno
<b>RSU</b>	4.929,23	17.216	286,32	4.726,05	17.342	272,52	4.194,57	17.277	242,78
<b>RD</b>	3.643,89		211,66	3.979,78		229,49	4.137,36		239,47
<b>TOTALE</b>	8.573,12		497,97	8.705,83		502,01	8.331,93		482,26

Nel sito dell' A.R.R.R. sono presenti gli stessi valori anche a livello provinciale. Nel 2012 si può notare come nel Comune di San Casciano in Val di Pesa la produzione complessiva di rifiuti pro-capite annuale sia minore rispetto al valore riferito alla Provincia di Firenze.

PROVINCIA DI FIRENZE			
Anno 2012			
Tipologia rifiuto	ton/anno	residenti	kg/ab/anno
<b>RSU</b>	299.673,50	987.354	303,51
<b>RD</b>	268.870,41		272,31
<b>TOTALE</b>	568.543,91		575,83

Si ricorda che il D.Lgs 152/06, all'articolo 205 "Misure per incrementare la raccolta differenziata" stabilisce che ogni ATO avrebbe dovuto assicurare una raccolta differenziata pari ad almeno:

- 35% entro il 31/12/2006
- 45% entro il 31/12/2008
- 65% entro il 31/12/2012.

Allo stato attuale, il Comune di San Casciano in Val di Pesa risulta al di sotto dei limiti prestabiliti.

## 7.9 Piano di classificazione acustica comunale

(Fonte dati: Comune di San Casciano V.P.)

La Classificazione acustica consiste nell'attribuzione ad ogni area del territorio comunale una delle classi acustiche descritte dalla Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997.

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO (Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997 )	
I	aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc
II	aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali
III	aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici
IV	aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie
V	aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni
VI	aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi

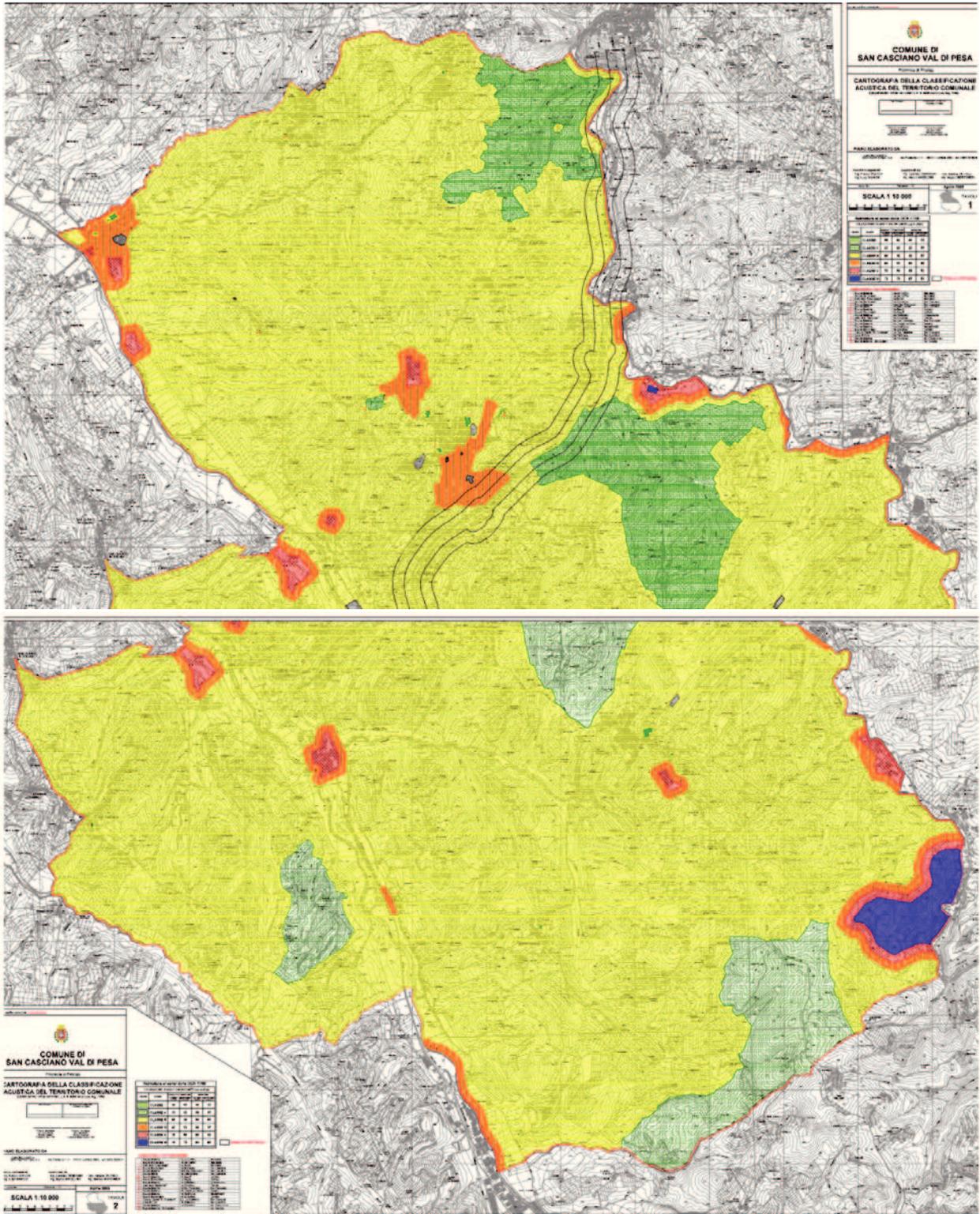
Con il DPGR n. 2/R del 08.01.2014 è stato approvato il regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, della LR n. 89/1998 "Norme in materia di inquinamento acustico", che sostituisce, aggiornandole, le linee guida emanate con D.C.R. n. 77/2000. I Piani di Classificazione Acustica già approvati non subiscono alcuna modifica.

L'analisi dello stato acustico del territorio è effettuata riproponendo degli estratti dal Piano di Classificazione Acustica (P.C.C.A.) del Comune di San Casciano in Val di Pesa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 21.06.2005 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 25.6.2007

Estratto Tavole PCCA, Comune di San Casciano in Val di Pesa, legenda:

COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq in dB(A)					
COLORE	CLASSE	ASSOLUTI DI IMMISIONE		EMISSIONE	
		GIORNO 8:00-22:00	NOTTURNO 22:00-8:00	GIORNO 8:00-22:00	NOTTURNO 22:00-8:00
	CLASSE I	50	40	45	35
	CLASSE II	55	45	50	40
	CLASSE III	60	50	55	45
	CLASSE IV	65	55	60	50
	CLASSE V	70	60	65	55
	CLASSE VI	70	70	65	65

Estratto Tavole PCCA, Comune di San Casciano in Val di Pesa, territorio nord e sud:



## 7.10 Inquinamento luminoso

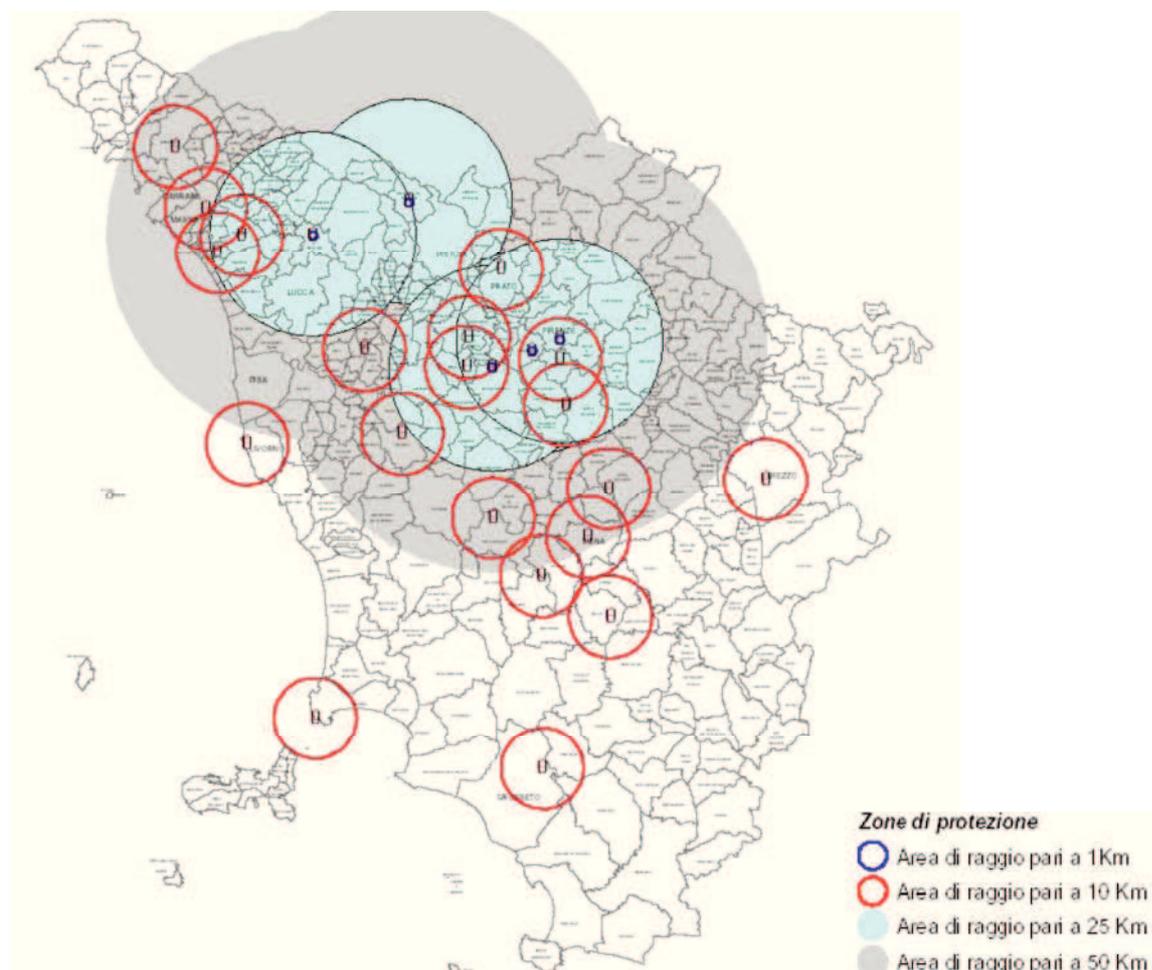
(Fonte dati: Regione Toscana)

### *Legge Regionale 37/2000 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso"*

La legge 37/2000 si pone l'obiettivo di tutelare il territorio e il cielo sovrastante dalle forme dell'inquinamento luminoso. Essa istituisce il piano PRPIL (Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso), stabilisce i compiti degli enti locali, individua gli strumenti di pianificazione per la prevenzione dell'inquinamento luminoso e le disposizioni per le zone tutelate.

In attesa che il P.R.P.I.L. definisca i criteri definitivi per la individuazione delle zone di protezione da applicare attorno alle Stazioni astronomiche, con deliberazione della Giunta Regionale 2 aprile 2001, n°339, la Regione Toscana ha approvato la cartografia relativa alla perimetrazione delle zone di protezione attorno alle suddette strutture osservative, ai sensi della Legge Regionale n°37/2000.

Zone di protezione intorno agli osservatori astronomici:



(Fonte: Regione Toscana)

### Legge Regionale 39/2005 "Disposizioni in materia di energia"

Al capo VI "Disposizioni per la tutela dall'inquinamento luminoso", vengono ribadite le forme di tutela per le stazioni astronomiche.

Attorno a ciascuna delle stazioni astronomiche e' istituita una zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso avente un'estensione di raggio, fatti salvi i confini regionali, pari a almeno:

- a) 25 chilometri per le stazioni astronomiche che svolgono attività di ricerca e divulgazione scientifica;
- b) 10 chilometri per le stazioni astronomiche che svolgono attività di divulgazione scientifica di rilevante interesse regionale o provinciale.

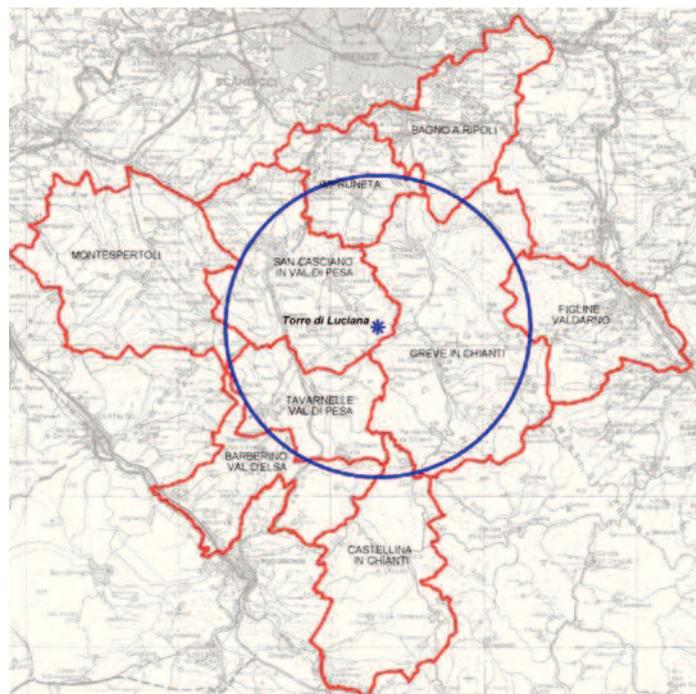
In queste zone di protezione (25 e 10 km) e' vietato, per le nuove installazioni, ai soggetti pubblici e privati l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo e modalità, fissi e rotanti, diretti verso il cielo o verso superfici che possono rifletterli verso il cielo. Per gli impianti già in esercizio il divieto si applica con modalità e tempi definiti dal PIER.

Per le stazioni astronomiche che svolgono attività di ricerca e divulgazione scientifica (quelle con zone di protezione 25 km) valgono inoltre le seguenti limitazioni:

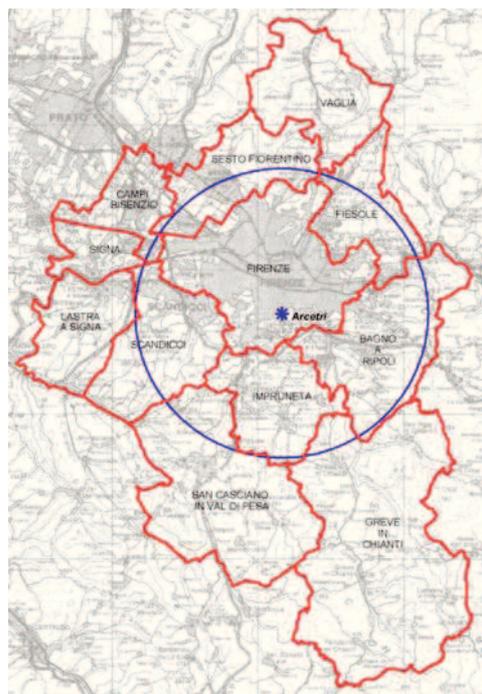
- entro 1 km in linea d'aria sono vietate tutte le sorgenti di luce, che producono qualunque emissione di luce verso l'alto; le sorgenti esistenti non conformi sono sostituite ovvero opportunamente schermate;
- nella fascia compresa tra il raggio di 25 km ed il raggio di 50 km i fasci di cui al comma 3 dovranno essere orientati ad almeno novanta gradi dalla direzione in cui si trovano i telescopi.

Il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa accoglie un osservatorio astronomico (Torre di Luciana) e ricade sia all'interno del raggio di protezione di 10 km di tre Osservatori (Arcetri, Montecorboli, San Polo), sia all'interno di quello di 50 km dell'Osservatorio Pian dei Termini.

Torre di Luciana



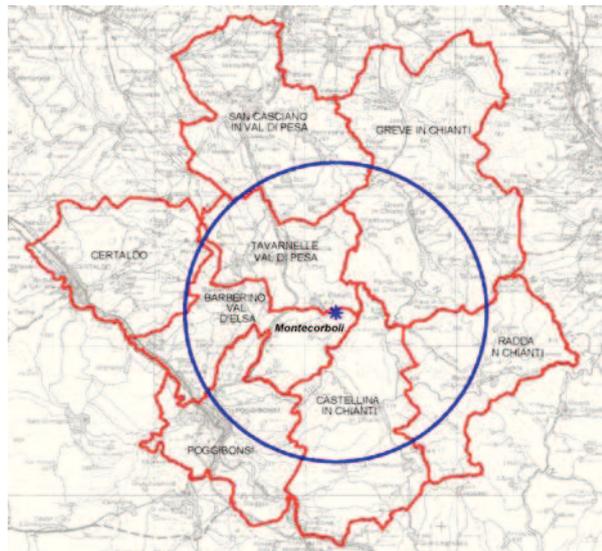
Arcetri



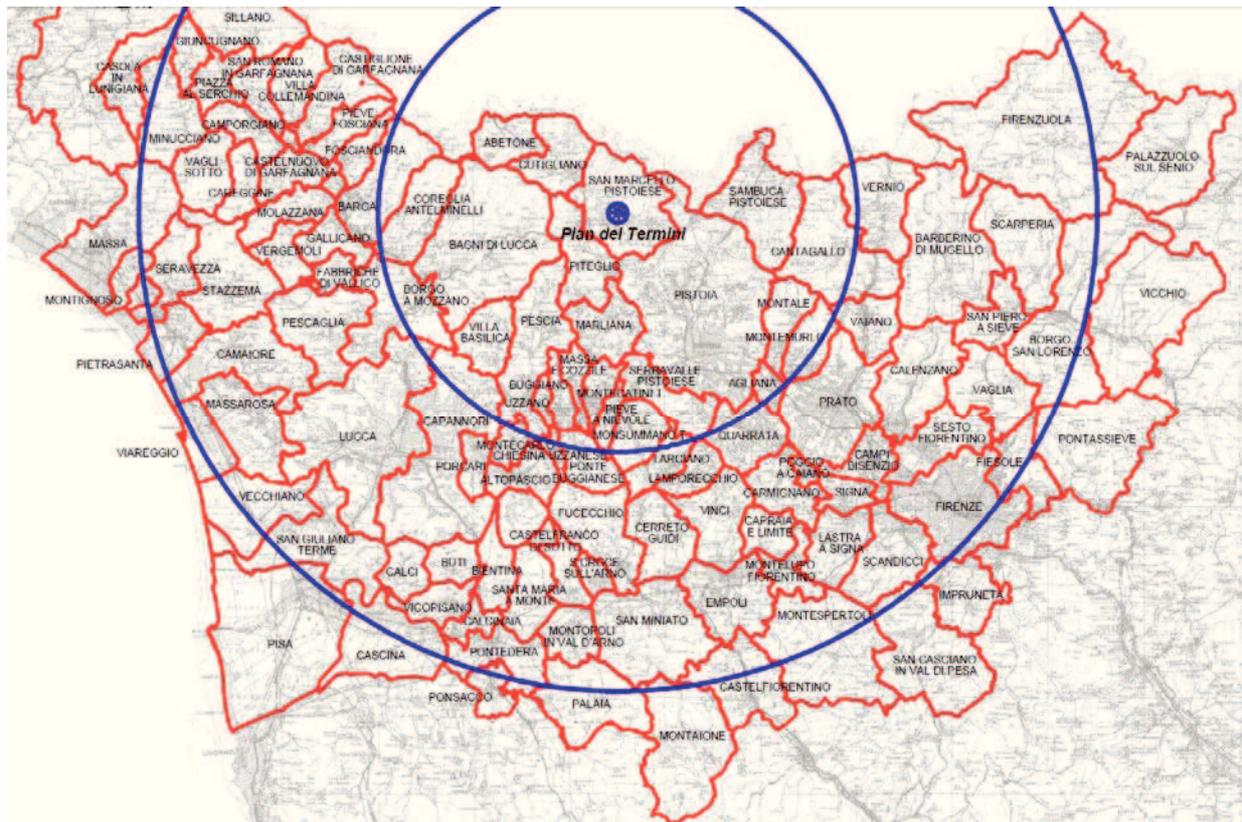
Arcetri



San Polo



Pian dei Termini:



(Fonte: Regione Toscana)

## 8. EFFETTI AMBIENTALI POTENZIALI

### 8.1 Individuazione preliminare della tipologia degli effetti

Sulla base dei documenti relativi alla Variante è stato possibile individuare gli obiettivi della Variante stessa e quindi l'ambito di effetti (Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sulla Salute umana, come individuati nelle Legge Regionale 1/2005 e s.m.i. e nella Legge Regionale 10/2010 e s.m.i.), in cui il valutatore ritiene possano principalmente ricadere gli effetti prodotti da ciascuna obiettivo.

L'individuazione, in questa sede, degli ambiti in cui ricadono gli effetti, è preliminare e tale analisi verrà effettuata in maniera definitiva nella verifica di coerenza interna riportata nel Rapporto Ambientale definitivo.

Gli obiettivi specifici della Variante al RU possono essere così sintetizzati:

O.7 - migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico

O.8 - produrre una valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino e quindi permettere una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune

O.9 - sostenere le attività economiche di tipo turistico - ricettivo e produttive presenti nel territorio comunale

O.10 - favorire il recupero di aree degradate presenti nel territorio del Capoluogo

O.11 - incrementare gli spazi adibiti a parcheggio

O.12 - dare risposta a fabbisogni relativi a limitati incrementi di SUL per gli edifici residenziali esistenti e per i quali il RU attualmente non li prevede.

Nella tabella vengono indicati gli ambiti di effetti in cui si ritiene ogni obiettivo possa principalmente produrre effetti.

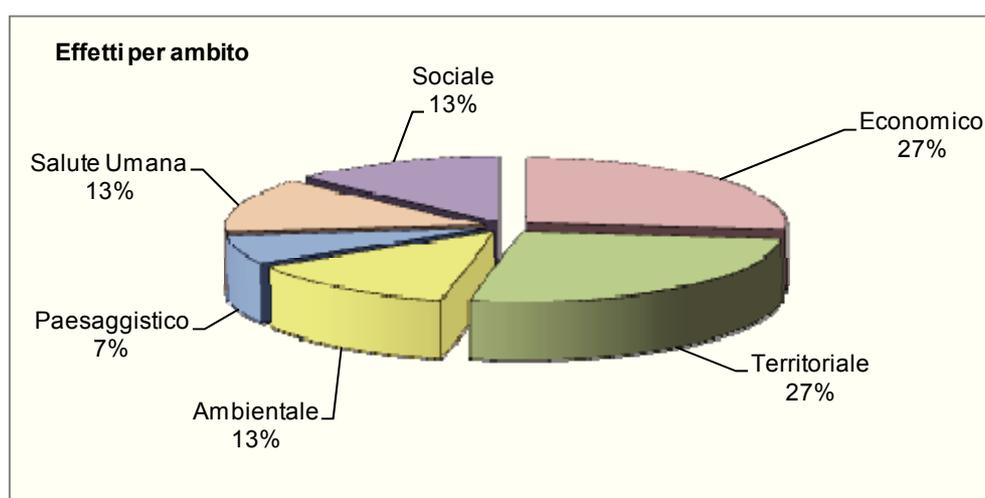
Gli ambiti sono: Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sulla Salute umana, come individuati nelle Legge Regionale 65/2014 e nella Legge Regionale 10/2010 e s.m.i..

Obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa		Ambiti
O.1	migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico	Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, Salute umana
O.2	produrre una valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale adibito a scuola dell'infanzia in località Bargino e quindi permettere una alienazione più vantaggiosa da un punto di vista economico per il Comune	Economico, Sociale
O.3	sostenere le attività economiche di tipo turistico - ricettivo e produttive presenti nel territorio comunale	Economico

Obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa		Ambiti
O.4	favorire il recupero di aree degradate presenti nel territorio del Capoluogo	Ambientale, Territoriale, Salute umana
O.5	incrementare gli spazi adibiti a parcheggio	Territoriale
O.6	dare risposta a fabbisogni relativi a limitati incrementi di SUL per gli edifici residenziali esistenti e per i quali il RU attualmente non li prevede	Territoriale, Economico,

L'analisi condotta evidenzia che circa il 27% degli effetti ricade nell'ambito Territoriale ed in quello Economico, il 13% è riferito agli ambiti Ambientale, Sociale e della Salute umana ed il 7% a quello Paesaggistico, secondo la tabella e il grafico riportati di seguito.

Effetti		
Ambito	n°	%
Territoriale	4	27%
Economico	4	27%
Ambientale	2	13%
Salute umana	2	13%
Sociale	2	13%
Paesaggistico	1	7%
TOT.	15	100%



L'analisi sugli effetti prodotti dalla Variante al Regolamento Urbanistico verrà effettuata anche nella futura fase della valutazione; in quella sede sarà eseguita l'Analisi di coerenza interna e verranno inserite nel Quadro Logico, composto da *Obiettivi – Azioni – Effetti*, anche le azioni delle Varianti che il Pianificatore individuerà ed esplicherà quali atti concreti per il perseguimento degli obiettivi.

## 8.2 Individuazione quantitativa preliminare degli effetti ambientali

La stima degli impatti sulle risorse verrà effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali:

- abitanti insediabili
- produzione di rifiuti
- energia elettrica
- abitanti equivalenti
- acqua potabile
- scarichi fognari

Per le previsioni a destinazione residenziale la metodologia di calcolo è la seguente:

- *Abitanti insediabili*: per funzioni residenziali la stima del numero degli abitanti insediabili verrà eseguita nella misura di 1 abitante ogni 25 mq di SUL.
- *Rifiuti solidi urbani*: riprendendo le rilevazioni ARRR e i dati calcolati nella presente relazione, verrà considerata una produzione teorica pari a 482 Kg/ab/anno.
- *Fornitura elettrica*: considerando che nel 2008 il consumo annuo di energia elettrica a fini domestici è stato di 19.363 Mwh, così come indicato nella “Dichiarazione Ambientale EMAS 2011-2014”, poiché in tale anno la popolazione residente era pari a 16.966 abitanti (fonte ISTAT), si può teorizzare un fabbisogno annuale pari a 1141 Kwh/ab.
- *Abitanti equivalenti*: ai fini della verifica del fabbisogno idrico e del carico depurativo, il numero degli Abitanti Equivalenti (BOD5 da DLgs 152/06) per le utenze domestiche verrà computato nella misura di 1 ab. eq. ogni 35 mq di SUL, come specificato dagli allegati al “Regolamento del servizio idrico integrato” di Publiacqua
- *Fabbisogno idrico*: si ritiene corretto una stima basata su un consumo di 200 lt/A.E./giorno.
- *Afflussi fognari teorici*: la stima verrà calcolata in termini di portata, ovvero lt/secondo, con la formula  $((A.E. \times 200 \text{ lt/giorno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$ .

Per gli elementi di cui non si dispone di informazioni dettagliate e per le funzioni produttive si effettuerà una caratterizzazione dell'impatto prevalentemente descrittiva.

## **9. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE DEFINITIVO**

Per la successiva stesura del Rapporto Ambientale definitivo, i criteri a cui fare riferimento sono contenuti nell'allegato VI del D.Lgs 152/06 e s.m.i. Tali criteri sono riportati a seguito:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.



***Allegato 1***

**Sintesi dei contenuti del PIT e dell'Integrazione del PIT con valenza  
di Piano Paesaggistico  
e del PTCP della Provincia di Firenze**

**Indice**

1.	ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE - SCENARI DI RIFERIMENTO .....	2
2.	ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE - SCENARI DI RIFERIMENTO .....	20

## 1. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE - SCENARI DI RIFERIMENTO

La Provincia di Firenze ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15 giugno 1998 il proprio PTCP, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20 Febbraio 2012 ha adottato la Variante di adeguamento del PTCP ai sensi della L.R. 1/2005 ed in fine con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013 ha approvato la Variante al PTCP.

Di seguito si riportano gli estratti degli elaborati di piano utili ai fini della comprensione dello scenario strategico provinciale in cui si inserisce la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Nel Rapporto Ambientale, che verrà elaborato nella successiva fase della VAS gli obiettivi desunti dagli elaborati del PTCP verranno utilizzati per effettuare l'analisi di coerenza esterna tra la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa e la Variante di adeguamento del PTCP.

I contenuti del PTCP qui analizzati sono strutturati in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali e le azioni generali della Variante al PTCP;
- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia del *Sistema Chianti Fiorentino* in cui ricade il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa;

si ritiene infatti di potere meglio cogliere, grazie a tale suddivisione in temi generali e specifici, le strategie perseguite dal PTCP alle diverse scale e quindi di poter delineare compiutamente il quadro strategico e pianificatorio provinciale.

### **Sezione 1: Obiettivi generali e azioni della Variante al PTCP della Provincia di Firenze**

Per quanto concerne la strategia generale della Variante al PTCP si ritiene di dover prendere in considerazione sia gli obiettivi generali e le relative azioni della Variante al PTCP (ripresi dalla Valutazione Ambientale Strategica, Dicembre 2012) che gli obiettivi e le indicazioni relative alle quattro invarianti riportate nelle NTA del PTCP stesso.

Di seguito si riporta l'elenco degli obiettivi e delle azioni generali del PTCP

OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP
<p><u>Obiettivo</u> O.1- Preservazione del paesaggio, del patrimonio culturale e dell'ambiente nella consapevolezza che il benessere individuale e sociale non può prescindere dalla tutela di tali aspetti</p> <p><u>Azione</u> A.1- Misure di tutela</p>
<p><u>Obiettivo</u> O.2- Miglioramento della qualità complessiva del contesto ambientale</p> <p><u>Azione</u> A.2- Favorire una crescita equilibrata degli insediamenti, prevedendo una adeguata accessibilità e definendo le specifiche vocazioni dei territori A.3- Valorizzare il legame tra territorio e produzione A.4- Riqualificare e ottimizzare gli insediamenti industriali esistenti A.5- Potenziare la mobilità sostenibile delle persone e delle merci</p>
<p><u>Obiettivo</u> O.3- Riduzione della pressione antropica, del consumo delle risorse territoriali ed energetiche e dei carichi inquinanti</p> <p><u>Azione</u> A.6- Definire politiche per la gestione integrata delle risorse con particolare riguardo alla sostenibilità degli insediamenti rispetto al ciclo della risorsa idrica A.7- Definire le condizioni per la realizzazione sia delle reti ecologiche sia di spazi di rigenerazione e compensazione ambientale</p>

## OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP

### Obiettivo

O.4- Tutela della qualità ambientale

### Azione

A.8- Valorizzare le risorse territoriali, con particolare riguardo a quelle legate alle produzioni agricole di qualità e tipicità

A.9- Promuovere la difesa del suolo dai rischi naturali ed antropici con particolare riguardo alla gestione delle problematiche idriche ed idrogeologiche dei territori

A.10- Reinterpretare le attività agricole, attraverso lo sviluppo del sistema agricolo e agroalimentare, la manutenzione idrogeologica-forestale e del territorio

A.11- Ampliare e consolidare la infrastruttura ecologica e ambientale costituita dal sistema delle risorse naturali, delle aree protette, dei SIC e delle ZPS e la salvaguardia della biodiversità

### Obiettivo

O.5- Realizzazione di un sistema territoriale integrato e sostenibile, finalizzato al raggiungimento di un più adeguato equilibrio tra città e territorio limitando i fenomeni di dispersione insediativa e privilegiando la riqualificazione dell'esistente

### Azione

A.12- Prevedere la realizzazione di nuove edificazioni esclusivamente laddove non siano possibili alternative di riuso; preferendo le localizzazioni facilmente accessibili dal trasporto pubblico

A.13- Tutelare gli spazi periurbani e le aree situate lungo le infrastrutture tecnologiche e di collegamento delle eventuali nuove edificazioni

### Obiettivo

O.6- Attenuazione degli impatti acustici e atmosferici derivanti dalla mobilità

### Azione

A.14- Organizzare sistemi integrati di mobilità tramite la definizione di reti di comunicazione materiale e immateriale

### Obiettivo

O.7- Gestione integrata e sostenibile degli assetti paesistici e del patrimonio culturale

### Azione

A.15- Tutelare gli elementi identitari

A.16- Recuperare le aree degradate

A.17- Incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale, evitando incrementi del carico urbanistico nelle zone sprovviste di servizi essenziali e di base

### Obiettivo

O.8- Sostegno alla perequazione tra enti locali per:

- le aree di riconversione industriale aventi esigenze di riqualificazione ambientale
- la localizzazione di infrastrutture pubbliche di rilevante interesse ed elevato impatto ambientale
- le aree urbane rurali sia centrali sia periferiche
- le aree di pianura e di montagna

### Azione

A.18- Elaborare condizioni e regole per un efficace applicazione dello strumento perequativo sia in relazione alla ripartizione degli oneri fra il soggetto pubblico e il proponente sia in relazione alla ripartizione tra i comuni limitrofi dei costi sociali generati dalla realizzazione di infrastrutture di livello sovracomunale

A.19- Determinazione di standard qualitativi basati su criteri prestazionali inerenti le dotazioni infrastrutturali e l'efficienza dei servizi alle persone e alle imprese

A.20- Attivazione di processi di collaborazione su livelli diversi in grado di mettere in relazione i meccanismi di condivisione fiscale con gli strumenti di pianificazione e concertazione territoriale (bilanciare le diverse opportunità di sviluppo); fondi di compensazione, progetti d'area

### Obiettivo

O.9- Promozione della concertazione istituzionale per realizzare politiche integrate e interdisciplinari di area vasta

### Azione

A.21- Attivazione dei tavoli di coordinamento di area vasta istituiti per ciascun sistema territoriale a seguito della sottoscrizione di specifiche intese

### Obiettivo

O.10- Definizione di condizioni e di limiti tali da evitare che i cambiamenti derivanti da accordi territoriali (di pianificazione, di programma) possano perturbare l'equilibrio complessivo dei territori.

### Azione

A.22- previsione di misure di compensazione fra enti a fronte degli effetti ambientali che potranno derivare dagli accordi;

### OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP

A.23- previsione di misure procedurali idonee a far acquisire le manifestazioni di interesse di tutti gli enti interessati, compresi quelli contermini

Obiettivo

O.11- Definizione di politiche indirizzate alla riduzione dei rifiuti, all'incremento della raccolta differenziata

Azione

A.24- Attivazione di misure specifiche indicate dal piano di settore interprovinciale recentemente adottato

Si riporta una breve sintesi dei contenuti degli articoli delle NTA della Variante al PTCP specifici per le quattro Invarianti.

a) **Le aree sensibili di fondovalle** (art. 3)

Nelle aree sensibili di fondovalle, secondo l'art. 3) sono consentiti:

- a) i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24, se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
- b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
- c) interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:
  - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
  - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
  - tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico - identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, come nelle aree limitrofe ai laghi e nelle aree umide, in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT;
  - riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
  - valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;
  - ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.

Gli strumenti della programmazione provinciale incentivano gli interventi finalizzati:

- al recupero della naturalità della fascia ripariale;
- alla conservazione ed eventualmente al ripristino degli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica;
- alla rilocalizzazione delle attività incompatibili;
- alla valorizzazione delle infrastrutture esistenti a fini fruitivi;
- alla promozione dell'integrazione di politiche tradizionali di protezione dal rischio idraulico con politiche di gestione delle risorse naturali;
- alla conservazione ed alla valorizzazione delle zone umide di notevole importanza naturalistica o connotate dalla presenza di biodiversità;
- alla garanzia dell'efficacia della rete scolante, anche mediante la conservazione o il ripristino di una ordinata maglia agraria;
- alla valorizzazione dei siti naturali di pregio, dei manufatti e degli insediamenti storici, al recupero, alla conservazione ed alla valorizzazione dei manufatti del sistema insediativo rurale;

- alla riqualificazione degli ambienti urbani, in particolare attraverso il recupero dell'integrazione originaria con l'ambiente naturale, cui restituire valore e ruolo all'interno delle comunità locali.

b) **I territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette** (art. 10)

Negli ambiti territoriali fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, gli Strumenti Urbanistici dei Comuni:

- a) consentono nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al comma 1 dell'Articolo 10;
- b) si conformano alla prescrizione che gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale;
- c) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.

c) **Le aree fragili del territorio aperto** (art. 11)

Le politiche e le azioni coordinate e finalizzate alla valorizzazione degli aspetti di pregio presenti nelle aree fragili devono, secondo quanto riportato nell'art. 11 delle NTA:

- a) prevedere la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, con particolare riguardo alle risorse agroambientali di cui all'articolo 7;
- b) determinare gli interventi necessari per raggiungere le finalità del PTC;
- c) definire, oltre a quanto indicato all'articolo 11 e alle prescrizioni e direttive di cui allo Statuto del territorio, Titolo II par. 2.1.2, in coerenza con gli "Indirizzi, criteri e parametri per l'attuazione coordinata delle norme relative al territorio rurale" di cui all'art. 1, lettera f), eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per:
  - la valutazione dei programmi aziendali;
  - l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale;
  - l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da correlare al recupero degli edifici comportante cessazione della destinazione agricola;
- d) promuovere la definizione di intese volte alla diffusione di buone pratiche di conduzione agraria per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura;
- e) assicurare la tutela degli insediamenti, della viabilità fondativa, delle componenti agro-forestali, degli oliveti terrazzati residui e il recupero dei vecchi coltivi di castagneto da frutto;
- f) proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse agroalimentari locali.

d) **Le aree di protezione storico ambientale** (art. 12)

Gli Strumenti Urbanistici dei Comuni tutelano le aree di cui al comma 1 dell'articolo 12 seguendo le direttive e i criteri di localizzazione di cui al par. 2.2 del Titolo II dello Statuto del territorio e conformandosi alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera c),
- b) divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio; c) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- d) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Gli ampliamenti di cui alla lettera d) quando ammissibili secondo la specifica disciplina contenuta negli Strumenti Urbanistici dei Comuni, devono:

- evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

### **Sezione 2: Le strategie del PTCP per il Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino**

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è compreso nel Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino; tale Sistema comprende inoltre i seguenti Comuni: Barberino Val d'Elsa, Greve, Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa.

Le strategie del PTCP per il Sistema territoriale del Chianti Fiorentino, riportate nella monografia, sono così articolate:

#### **Sostenibilità ambientale e territoriale. Le politiche di tutela**

- La protezione idrogeologica
- Il territorio aperto e le *invarianti strutturali*
- Principali misure di conservazione da adottare per le aree protette
- Gestione sostenibile e valorizzazione del territorio rurale del Chianti
- Il miglioramento della disponibilità estiva di risorsa idrica nel *Chianti fiorentino*

#### **Il policentrismo insediativo**

- Linee di indirizzo per i sistemi residenziali
- Linee di indirizzo per i sistemi produttivi
- Linee di indirizzo per i sistemi infrastrutturali

Le strategie sono state estrapolate e sintetizzate dal valutatore in riferimento al territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

#### **Sostenibilità ambientale e territoriale. Le politiche di tutela**

##### **La protezione idrogeologica**

*Le valli della Pesa e della Greve*

*[...] Come evidenziato nello Statuto del Territorio, Titolo I - La Protezione Idrogeologica, a partire dalla seconda metà degli anni '80, molto si è fatto in termini di pianificazione del territorio nel senso della mitigazione del rischio alluvione, tramite la predisposizione di vincoli di inedificabilità e misure di salvaguardia su territori zonizzati e gerarchizzati in funzione della ricorrenza degli eventi alluvionali.*

*[...]*

*Nei fondovalle appare in generale critica la situazione di vulnerabilità agli inquinanti idroveicolati al quale sono esposte le falde acquifere profonde<sup>31</sup>. Dovrà essere pertanto posta attenzione alla salvaguardia, sia orizzontale che verticale, dei vari punti di presa, acquedottistici e non, ivi localizzati, secondo quanto disciplinato dal Dlgs 152/06.*

*Giocano a sfavore della qualità dei corpi idrici, sia le difficoltà di deflusso delle acque portate dai torrenti che drenano le zone collinari, sia l'aggiunta di acque convogliate dopo un utilizzo industriale o urbano.*

Sono, inoltre, presenti tassi di umidità tali da dare luogo a frequenti banchi di nebbia, fortemente concentrati nel periodo autunnale-invernale. Questi fenomeni raggiungono la loro massima intensità nelle pianure alluvionali della Greve e della Pesa, ma risultano ugualmente critici anche lungo gli altri corsi d'acqua, come il Virginio, nelle aree dove questo scorre parallelamente al corso della Pesa ed interagisce con questo all'interno dei territori di S. Casciano V.P.

[...]

Il sistema delle zone collinari in destra dell'Elsa e destra e sinistra della Pesa presenta problematiche di rischio a causa dell'erosione differenziale lungo i versanti qui non particolarmente acclivi. In particolare, nelle estese aree nelle quali affiorano i materiali pliocenici marini, a causa della presenza di livelli con diverse caratteristiche tecniche quali quelli sabbiosi e ghiaiosi, si possono creare le condizioni per l'occorrenza di fenomeni franosi. Ciò determina la presenza di non poche aree di rilevante instabilità dei versanti, localizzate soprattutto in corrispondenza del contatto tra i vari litotipi presenti tra i materiali del Sistema di San Casciano.

[...]

Nel sistema delle zone collinari del versante in sinistra della Greve, si verifica per lo più l'affioramento del complesso caotico, o comunque di quelle formazioni a comportamento prevalentemente argillitico, caratterizzate da terreni con caratteristiche meccaniche scadenti. Si hanno perciò versanti poco acclivi, con pendici dolci e arrotondate, che risultano

predisposti a processi e fenomeni gravitativi ed erosivi diffusi ed intensi: in funzione della locale dinamica geomorfologica possono essere presenti, soliflussi e movimenti di massa a componente rototraslazionale anche di grandi dimensioni.

Nelle meno estese zone dove affiorano in prevalenza i tipi più francamente calcarei e calcareoargillitici, si presentano solo pochi fenomeni di precaria stabilità dei versanti, dovuti alla loro alterazione, alla fratturazione e alla dissoluzione conseguente all'azione degli agenti atmosferici.

[...]

Anche i problemi legati all'erosione superficiale e al progressivo approfondimento dei corsi d'acqua minori a causa dell'erosione concentrata devono essere oggetto di attenzione.

Le opere di infrastrutturazione saranno da limitarsi allo stretto necessario, e dovranno essere effettuate solo dopo opportune indagini localizzate e l'eventuale adozione di dispositivi di consolidamento e delle necessarie misure di stabilizzazione delle aree deputate a tale scopo.

[...]

In termini più generali le politiche di tutela ambientale devono essere soprattutto mirate alla manutenzione del reticolo idrografico minore della zona montuosa e collinare; attenzione deve essere posta ai problemi dell'erosione superficiale e del progressivo approfondimento dei corsi d'acqua proprio a causa dell'erosione concentrata che qui può derivare dalla elevata acclività del rilievo.

### Il territorio aperto e le invarianti strutturali

La definizione di ruoli e di tipologie di attività agricole in grado non solo di presentare compatibilità, ma anche sinergie, con la tutela del paesaggio è il problema base che deve essere affrontato nella pianificazione del territorio aperto.

La riconversione agricola verso la produzione vitivinicola è in gran parte avvenuta; occorre perciò evitare che ulteriori riconversioni "banali" distruggano gli elementi residui del paesaggio storico; la strategia deve articolarsi in varie direzioni che devono essere fra loro integrate:

- produzioni tipiche e di qualità in grado sostenere la manutenzione del territorio;
- cambiamenti di destinazione d'uso dei manufatti che supportino i costi paesaggistici e ambientali; politiche in questo senso dovranno affrontare la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case coloniche, annessi, etc.) e terreni agricoli. La LR 1/2005 indica le direzioni da seguire, che dovranno essere precisate e integrate dai Piani strutturali comunali, aderenti alle caratteristiche della struttura territoriale profonda e delle relazioni paesistiche ancora conservate in ogni singola area;
- misure di sostegno nelle zone dove i vincoli paesaggistici sono più restrittivi;
- sviluppo di tecnologie e di macchinari in grado di eseguire lavorazioni compatibili con la conservazione dell'ambiente e delle caratteristiche del paesaggio collinare.

All'interno di queste politiche di base, il PTCP propone di tutelare il territorio aperto del Chianti fiorentino mediante la definizione delle seguenti invarianti strutturali:

- a) un'area fragile (AF 12) di notevole estensione che abbraccia la valle della Greve e un versante della valle della Pesa, interessando anche una porzione del Valdarno superiore fiorentino, ed ulteriori due aree fragili delle quali una circoscritta al versante in destra del fiume Elsa (AF 13) e l'altra collegata ad analoghi settori dell'Area fiorentina e ricadente nel comune di Impruneta (AF 09);
- b) la proposta di costituire un'area naturale protetta di interesse locale dei Monti del Chianti (ambito di riferimento A04), così come in riva destra dell'Elsa (A09) e lungo il fondovalle del torrente Pesa (A18), oltre ad

ulteriori ambiti che interessano in maggior parte i sistemi territoriali contigui, quali gli ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette A08 Colline fiorentine e A15 Colline sud di Scandicci;

- c) una serie di aree di protezione storico ambientale;
- d) le aree sensibili lungo i corsi d'acqua.

#### a) Invariante strutturale del PTC: Aree fragili (AF)

In coerenza con la disciplina paesaggistica del PIT, che riconosce l'elevato valore degli ambiti rurali costituenti il mosaico paesaggistico (agro-mosaico) del Chianti, il PTC definisce, nel sistema territoriale del Chianti fiorentino, le seguenti aree fragili (AF).

[...]

**- area fragile AF 12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno:** l'area comprende i due versanti delle valli della Greve e della Pesa nel sistema territoriale del Chianti fiorentino (interessando i Comuni di San Casciano in Val di Pesa, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa) e si estende fino a ricomprendere sia le colline e tratti di fondovalle in sinistra d'Arno, nel sistema territoriale del Valdarno superiore fiorentino (comune di Figline Valdarno), sia il territorio di Montespertoli (sistema della Valdelsa).

Qui, infatti, anche se in generale la simbiosi olivo-vite e la classica alberata hanno lasciato il posto a moderni vigneti in campi vasti e regolari e a oliveti a maglie larghe, sono individuabili areali in cui, oltre ai nuclei abitativi e ai manufatti rurali, si sono mantenuti alcuni tratti caratteristici del paesaggio storico, come terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, viabilità interpodereale, e dove è ancora possibile rintracciare qua e là esempi del vecchio modo di coltivare, pur trattandosi di spazi residui, in forte regressione.

*Tipologia di fragilità: prevalenza di valori storico-culturali ed estetico-percettivi.*

*Caratteri specifici: la struttura delle valli è definita dal tipico insediamento di borghi, edifici di varia natura e centri aziendali, posti in posizione di crinale e a mezza costa.*

*Parametri di lettura di qualità paesaggistiche:*

Integrità: sono individuabili areali in cui, oltre ai nuclei abitativi e ai manufatti rurali, si sono mantenuti alcuni tratti caratteristici del paesaggio storico, come terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, viabilità interpodereale, e dove è ancora possibile rintracciare esempi dell'antico modo di coltivare.

Qualità visiva: la conservazione dello storico sistema viario di crinale esalta la qualità del paesaggio sopra descritto, rendendolo sensibilmente visibile con ampie vedute d'insieme.

*Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:*

Vulnerabilità/fragilità: in alcuni centri, recenti edificazioni e infrastrutturazioni interrompono le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale.

Uno dei fattori che incide maggiormente sulla modificazione del paesaggio del dopo mezzadria è l'intensificarsi delle monoculture a vite con parziali sostituzioni dei terrazzamenti tradizionali e il progressivo abbandono del seminativo che ha visto l'annullamento del promiscuo e delle opere ad esso connesse.

Capacità di assorbimento visuale: la particolare visibilità del territorio chiantigiano rende particolarmente impattanti anche le eventuali alterazioni, sia edilizie che rurali.

**Obiettivi:** dovrà essere salvaguardata la struttura profonda del territorio chiantigiano e in particolare tutelati i crinali principali e secondari, con la loro struttura insediativa - di carattere civile, religioso, rurale - comprensiva di adeguate aree di pertinenza.

**Azioni:** dovranno essere adeguatamente tutelati gli ordinamenti paesistici che completano e arricchiscono la struttura paesistica primaria, in particolare:

- il sistema della viabilità minore e podereale, pressoché l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadriale;
- le sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, rete dei drenaggi, etc.);
- le zone boscate intercluse nei coltivi, in genere disposte lungo i terreni di maggiore pendenza;
- i pascoli e arbusteti di crinale e i prati pascolo;
- le aree golenali e ripariali e le pertinenze del reticolo idrografico minore;
- i principali punti di vista e i coni ottici.

La pianificazione comunale avrà il compito di identificare con migliore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche. La strategia da perseguire sarà, quindi, quella di una conservazione attiva, piuttosto che la semplice apposizione di vincoli. Una particolare attenzione dovrà essere dedicata alla precisazione delle disposizioni contenute nella LR 1/2005, per quanto riguarda l'individuazione delle aree agricole da disciplinare con specifiche normative, e, in generale di tutta la problematica che riguarda i rapporti fra attività agricola e conservazione del paesaggio, tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- i cambiamenti di destinazione d'uso dei manufatti, pur creando notevoli plus-valenze, non supportano in maniera sufficiente i costi paesaggistici e ambientali di manutenzione del paesaggio. Politiche in questo senso dovranno affrontare la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case

- coloniche, annessi, etc.) e terreni agricoli specialmente quando, ed è la casistica principale, si separano le proprietà tra manufatti e terreni;
- la riconversione agricola del paesaggio agrario verso la produzione vitivinicola è in gran parte avvenuta; tuttavia il processo di vignettizzazione è ancora in atto. Occorre pertanto "orientare" le nuove riconversioni verso una "gestione conservativa" degli elementi residui del paesaggio agrario e forestale storico (ripiani raccordati, ecc.), ove la qualità del suolo e del paesaggio costituiscono "valore aggiunto" alla qualità complessiva del prodotto;
  - per l'individuazione di eventuali siti di escavazione il PAERP dovrà effettuare una valutazione di compatibilità paesaggistica e definire gli indirizzi e i criteri volti a conseguire le migliori soluzioni progettuali possibili e a disporre una coerente riqualificazione e valorizzazione dei luoghi alla cessazione dell'attività. Dovrà essere in ogni caso limitata l'apertura di nuove attività estrattive nell'alto corso della Greve;
  - è necessario che nelle zone soggette a vincolo idrogeologico le modifiche alle sistemazioni idraulico-agrarie dimostrino il carattere migliorativo degli interventi proposti tenuto conto degli aspetti tecnico-agronomici, idraulici, paesaggistici e ambientali (forma e opere della struttura agraria tradizionale, nel rispetto della disciplina paesaggistica dell'ambito);
  - la progettazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento di quelle esistenti dovrà, compatibilmente con le esigenze tecnico-funzionali, modellare i nuovi tracciati anche in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporti e quanto altro possa significamente alterare i caratteri morfologici del paesaggio;
  - dovrà essere assicurata una adeguata disciplina per l'installazione della cartellonistica pubblicitaria lungo la viabilità panoramica.
- [...]

#### b) Invariante strutturale del PTC: ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette.

Relativamente all'ambito territoriale dei Monti del Chianti, il PIT ne riconosce sia i valori naturalistici sia i valori estetico-percettivi; nell'area, che ha una prevalente caratterizzazione naturalistica ma anche rilevanti segni di antropizzazione, possono essere distinte tre unità di paesaggio: le zone boschive e prative di crinale; i boschi di versante, posti tra i 350 e gli 850 m. s.l.m.; i coltivi, prevalentemente arborati, posti alle quote minori.

Pertanto, nei Monti del Chianti, il PTC individua una zona proposta per l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A04) in parte ricadente anche nel sistema territoriale adiacente del Valdarno fiorentino. Ulteriori proposte per l'istituzione di aree protette riguardano il fondovalle dell'Elsa (A09), della Pesa (A18) nonché, in parte, le "Colline fiorentine" (A08) e, marginalmente, le "Colline sud di Scandicci" (A15) e il "Torrente Virginio" (A19).

[...]

- **Ambito di reperimento A15 Colline sud di Scandicci:** si tratta di un'area collinare di particolare interesse vegetazionale, paesistico e ambientale, che ricade nei comuni di Scandicci e Lastra a Signa (Area fiorentina) e, in minor parte, nei comuni di Impruneta e S. Casciano Val di Pesa (Chianti fiorentino).

L'area ha una morfologia caratterizzata da versanti molto acclivi e valli profonde e incise ed è principalmente coperta da boschi di cedui, cedui invecchiati e altofusto di latifoglie decidue a dominanza di cerro, ad eccezione delle parti con minor pendenza, coltivate a vite e olivo in forma tradizionale e promiscua. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla Monografia dell'Area fiorentina.

- **Ambito di reperimento A18 Pianure alluvionali della Pesa:** l'area interessa una fascia di ampiezza variabile del fondovalle del Pesa, nel tratto a valle di Sambuca; oltre che nei comuni di Tavarnelle V.P., San Casciano V.P. (sistema territoriale del Chianti fiorentino), Scandicci e Lastra a Signa (Area fiorentina), l'ambito ricade nei sistemi territoriali della Val d'Elsa e del Valdarno empoleso.

Le zone di fondovalle sono costituite da terreni alluvionali depositati nelle fasi più recenti lungo i solchi della Pesa, con qualche ramificazione in corrispondenza degli affluenti minori. Questi terreni sono in generale sufficientemente profondi, permeabili ed in complesso di buona fertilità, risultando, di massima, dalla mescolanza degli elementi di varie provenienze; nonostante questo, però, permane in essi una certa tendenza alla tenacità ed una abbastanza diffusa sassosità.

La morfologia del fondovalle della Pesa non è uniforme, ma presenta nei tratti più larghi una disposizione a terrazzi, dove si trovano tracce di colture e sistemazioni storiche, quali seminativi arborati e sistemazioni artificiali della rete scolante ad uso del drenaggio e dei molini.

Il bacino del T. Pesa può essere suddiviso in modo approssimativo in due parti. La prima comprende il bacino superiore a monte della Sambuca, abbastanza stretto (dai 5 ai 7 km), a carattere montano, delimitato da crinali di alta collina fra 500 e 700 m s.l.m. Il corso della Pesa ha ivi andamento sinuoso, tagliato fra le varie pendici che in qualche punto scendono a picco sul torrente. La seconda parte di bacino è costituita dalla parte medio inferiore, che ha carattere più collinare, con pendenze più dolci e fondi-valle più aperti che comprendono anche qualche tratto di terreno pianeggiante o quasi. La vallata mantiene una larghezza da 6 a 7 km con maggiore sviluppo di vallette sul versante destro.

Il tratto della Pesa all'altezza di Sambuca rappresenta una zona di transizione, a valle della quale il corso d'acqua acquista caratteristiche più tipicamente di fiume rispetto al tratto a monte. In questa seconda porzione, interessata dall'ambito di reperimento per l'istituzione dell'area protetta, il cambiamento della morfologia, unitamente alla maggior presenza antropica, determinano variazioni nei parametri fisico-chimici delle acque e nella struttura dell'ambiente ripario, che portano a una variazione nei popolamenti vegetali e animali.

La fascia ripariale, più o meno ampia, è caratterizzata quasi con continuità da alberi che delimitano le coltivazioni. Tra le specie principali si ritrovano il Pioppo nero (*Populus nigra*), il Pioppo cipressino (*Populus nigra var. italica*), il Pioppo bianco (*Populus alba*).

I pioppi si ritrovano nella fascia più esterna dell'alveo, unitamente ad una serie di arbusti come Rovi e Prugnoli, mentre verso l'interno si insediano varie specie di Salici (*Salix alba*, *S. purpurea*, *S. elaeagnus*), più resistenti alla corrente e alle variazioni di portata.

La fascia ripariale svolge funzione di rifugio per molte specie di uccelli e mammiferi, costituendo l'unico habitat con una fisionomia boschiva in una pianura fortemente coltivata; rappresenta inoltre un corridoio ecologico che permette, intersecandosi con il reticolo dei filari e delle siepi, il movimento e lo scambio degli animali tra monte e valle.

Per quanto riguarda la fauna ittica, è presente: il Cavedano (*Leuciscus cephalus*), la Carpa (*Cyprinus carpio*), più comune nei tratti a corrente lenta e sotto le pescaie, Carassio, Triotto, Scardola, Persico trota, Anguilla.

Per quanto riguarda gli invertebrati, la ridotta velocità della corrente, l'abbondante vegetazione acquatica e la varietà di microhabitat favoriscono la presenza contemporanea di molte più specie di Libellule rispetto ai tratti più a monte.

L'alveo asciutto ciottoloso e ghiaioso e le barre costituiscono inoltre l'habitat di nidificazione del Corriere piccolo (*Charadrius dubius*), il limicolo più diffuso in Toscana come nidificante. Tra le specie di uccelli che utilizzano gli ambienti del fiume si possono distinguere tre specie di Aironi che frequentano il basso corso della Pesa: d'inverno qualche esemplare di Airone cinerino (*Ardea cinerea*) proveniente dall'Arno, d'estate le Nitticore (*Nycticorax nycticorax*) e le Garzette (*Egretta garzetta*), le cui colonie sono nella piana fiorentina, risalgono la Pesa per cacciare rane e pesci rimasti in secca.

L'ambito di reperimento definito dal PTC è interessato da un più vasto programma di interventi finalizzati alla creazione di un percorso ciclo-pedonale lungo il corso del Pesa, in fase di realizzazione. Difatti, con Protocollo d'Intesa stipulato nel giugno 2005 tra l'allora Consorzio di Bonifica Colline del Chianti (oggi Consorzio di Bonifica della Toscana Centrale) e i comuni di Montelupo F.no, Lastra a Signa, Montespertoli, Scandicci, San Casciano V.P., Tavarnelle V.P., Greve, Radda e Castellina in Chianti, nell'ambito degli interventi lungo gli argini del torrente Pesa per consentire ai mezzi di servizio di effettuare la necessaria manutenzione, è stata prevista la realizzazione di un tracciato di servizio ad uso pedo-ciclabile lungo circa 54 km dal Molino di San Cassiano, posto nei pressi della sorgente nel Comune di Radda in Chianti, fino alla confluenza in Arno nei pressi di Montelupo Fiorentino.

L'avanzamento per stralci ha già portato alla realizzazione di oltre 27 km nei tratti compresi tra la foce della Pesa a Montelupo F.no e l'area archeologica della Villa Romana del Vergigno a Ginestra F.na; tra Cerbaia Val di Pesa e il Parco Sportivo La Botte nel comune di San Casciano; tra La Botte e l'abitato di Sambuca, nel comune di Tavarnelle e da Sambuca Val di Pesa fino alla cassa di espansione di Montecchio, nel comune di Greve in Chianti. In questi tratti sono state già ricavate aree di sosta naturali di basso impatto dove è prevista l'installazione di pannelli divulgativi sulle principali caratteristiche tecniche e naturalistiche relative al corso d'acqua e alle pertinenze fluviali.

**- Ambito di reperimento A19 Torrente Virginio:** l'ambito ricade nel comune di Montespertoli (Valdelsa) e, marginalmente, nei comuni di San Casciano V.P. e Tavarnelle (Chianti fiorentino). L'area interessa una fascia di ampiezza variabile del fondovalle del torrente Virginio prima della sua confluenza col Torrente Pesa, in prossimità dell'ambito di reperimento A18 Pianure alluvionali della Pesa e dell'ambito di reperimento A25 Parco archeologico nel comune di Montelupo Fiorentino. Il torrente Virginio ha un elevato grado di permeabilità che comporta un dialogo diretto fra le acque che scorrono in alveo e le falde idriche sotterranee. Presenta valli con profili ad U, che danno origine a pianure di modeste dimensioni. "La vegetazione riparia è caratterizzata da un elevato indice di biodiversità e supporta le reti alimentari fluviali; l'ambiente è importante dal punto di vista ornitologico infatti accoglie molte specie durante la nidificazione e per molti vertebrati funge da corridoio ecologico. In merito alla qualità delle acque essa diminuisce andando da monte a valle, a causa di diverse forme di inquinamento; nonostante questo i torrenti presentano un discreto popolamento ittico caratterizzato anche da specie di interesse conservazionistico" (Valtriani, 2008).

[...]

#### c) Invariante strutturale del PTC: le aree di protezione storico ambientale nel sistema territoriale del Chianti fiorentino

In un territorio di tale pregio, sono innumerevoli gli ambiti connotati da elevato valore ambientale e/o storico-culturale. Il PTC tutela tali aree, definite di protezione storico ambientale, individuandole, a seconda dei casi: tra le zone panoramiche della viabilità storica di crinale, caratterizzata dalle ampie visuali e dalla presenza di insediamenti di pregio; tra le zone adiacenti agli aggregati storici, laddove debba persistere il reciproco rapporto visivo con la campagna circostante; tra le zone di rispetto intorno a monumenti storicoartistici, il cui interesse estetico, formale, artistico, documentario richieda una tutela e una valorizzazione non solo del fatto in sé stesso, ma dello spazio circostante che forma nell'insieme una unità paesistica; tra le zone di rispetto intorno ai monumenti storico agrari, da tutelare come testimonianza della storia civile e rurale; tra i poggi; ecc.

[...]

#### d) Invariante strutturale del PTC: le aree sensibili di fondovalle

Al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dal PIT, il presente PTC ricomprende, tra le aree sensibili, le pianure alluvionali di fondovalle della Greve e della Pesa<sup>46</sup> "per la qualità e unicità nel mosaico paesaggistico" oltre che per la "salvaguardia naturalistica, ambientale e paesaggistica dei tratti fluviali che ancora conservano un buon livello di integrità dei valori ambientali e naturali e conservazione dei boschi idrofilo lungo i corsi d'acqua<sup>48</sup>". Più in generale si tratta di habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità; così la rete idrografica e le fasce perfluviali, contenute nelle aree

*sensibili, divengono elemento essenziale della rete dei 'corridoi ecologici', anche per favorire il ripristino di eventuali aree degradate.*

*Gli ecosistemi fluviali non comprendono infatti solo le acque fluenti o subalvee, i letti di piena e di magra, le ripe e gli argini dell'alveo, ma anche le fasce laterali alle sponde per un tratto più o meno largo secondo le condizioni morfologiche locali (zone inondabili, falde acquifere alimentate dal fiume, specchi relitti di acque stagnanti, boschi alluviali e vegetazione prativa, forme di erosione o di deposito, quali meandri morti, terrazzi, vecchi tracciati, etc.). Un fiume inoltre è un sistema storico-culturale, un esempio complesso di rapporto natura-uomo, dove opere di trasformazione e di utilizzo si sono accumulate nel tempo, caratterizzandone, talora deturpando, il paesaggio fluviale.*

*Una organica politica del sistema fiume (come dei laghi e delle aree umide) richiede perciò un'armonizzazione dei rapporti tra ambiente naturale e attività umane, con la salvaguardia dei valori paesistici, un uso pubblico libero ma limitato e controllato, oltre naturalmente alle opere di difesa, di regimazione, di depurazione. Per questo la disciplina del PTC deve estendersi alla tutela degli aspetti di insieme, alla conservazione florofaunistica e degli habitat fluviali, alla protezione dei valori storico-culturali, favorendo l'eliminazione delle presenze deturpanti. Anche le sistemazioni idraulico-forestali dovranno risultare rispettose delle cenosi animali presenti nei corpi idrici.*

*Per quanto riguarda la pesca, si rimanda al Piano provinciale per la pesca nelle Acque Interne, che disciplina tutte le principali attività in grado di creare degli impatti sugli habitat acquatici, dalle immissioni ittiche, ai lavori in alveo, alla pesca sportiva. Le misure di tutela hanno lo scopo generale di favorire il recupero dell'integrità ecologica degli ambienti acquatici e un soddisfacente stato di conservazione della fauna ittica autoctona.*

*Il controllo e la tutela dei corsi d'acqua e delle fasce circostanti rientrano tra i fini dei programmi di intervento per le "aree sensibili" di fondovalle (vedi par. 2.1.7 "Corsi d'acqua, laghi e aree fluviali" dello Statuto del territorio), con particolare riguardo alla funzione di corridoi ecologici esercitata proprio dai corsi d'acqua.*

[...]

#### Gestione sostenibile e valorizzazione del territorio rurale del Chianti

*Uno strumento utile, nel metodo e nel merito, per la gestione sostenibile e la valorizzazione del territorio rurale del Chianti è rappresentato dalla Carta per l'uso sostenibile del territorio rurale del Chianti, documento che contiene le indicazioni delle buone pratiche agricole finalizzate alla tutela dell'ambiente e del paesaggio chiantigiano.*

*La Carta è frutto di un lavoro promosso dagli otto comuni del Chianti nel 2007, per metà ricadenti nel Chianti fiorentino (Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa) e per metà nel Chianti senese (Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti), e sviluppato dai dipartimenti di Urbanistica e di Scienze Agronomiche dell'Università di Firenze.*

*Con tale strumento si forniscono tutti quei suggerimenti che sono indispensabili per un corretto uso del territorio, che eviti i fenomeni erosivi e mantenga il valore del paesaggio, quali ad esempio le sistemazioni agrarie a basso rischio erosivo per impianti viticoli e ritenuti compatibili con l'assetto paesaggistico e ambientale.*

#### L'ottimizzazione delle risorse idriche

*Al fine di utilizzare l'acqua, risorsa non illimitata, in maniera efficiente nel settore agricolo e agrituristico, i suddetti comuni del Chianti sostengono il progetto di ricerca della Facoltà di Agraria di Firenze Fabbisogno, conservazione e ottimizzazione delle risorse idriche nei sistemi agricoli del Chianti, a cura del Dipartimento di Scienze delle produzioni vegetali, del suolo e dell'ambiente agroforestale.*

*L'obiettivo è quello di valutare le esigenze idriche nei diversi sistemi agricoli caratteristici del territorio chiantigiano, quale sviluppo e integrazione delle conoscenze acquisite proprio con la suddetta Carta del 2007; la ricerca comporta anche l'analisi, l'individuazione e l'applicabilità delle tecniche agronomiche necessarie alla conservazione e all'ottimizzazione degli usi dell'acqua. Oltre al sostegno dei Comuni chiantigiani, il progetto si avvale dei finanziamenti ottenuti con la partecipazione ad un bando di ricerca regionale promosso da Arsia. La ricerca si propone di utilizzare i risultati di un'altra attività sperimentale, condotta dal Dipartimento, che mira all'individuazione di specie foraggiere macroterme caratterizzate da ridotte esigenze idriche. Si tratta di specie vegetali adatte ai tappeti erbosi che mantengono un aspetto piacevole anche durante il periodo estivo con una limitata richiesta idrica.*

#### Il miglioramento della disponibilità estiva di risorsa idrica nel Chianti fiorentino

*La Provincia di Firenze ha elaborato uno studio al fine di individuare siti disponibili per il complessivo miglioramento della disponibilità idrica negli ambiti provinciali, in special modo nel Chianti fiorentino, che hanno patito importanti criticità dal punto di vista dell'approvvigionamento, con particolare riferimento alle magre estive del 2003 e del 2007. Questi eventi infatti sono stati anche accompagnati da prolungati periodi di completa assenza di deflusso in alcuni corsi d'acqua come Pesa e Greve, fra l'altro oggetto di importanti prelievi a scopo idropotabile mediante pozzi posizionati nel subalveo fluviale e conseguentemente in diretta connessione con le portate del fiume.*

[...]

Di seguito si riporta l'elenco:

- degli *Ambiti di Reperimento per l'istituzione di aree protette*;
- delle *Aree Fragili*;
- delle *Aree di protezione storico ambientale*

che interessano il Comune di San Casciano in Val di Pesa.

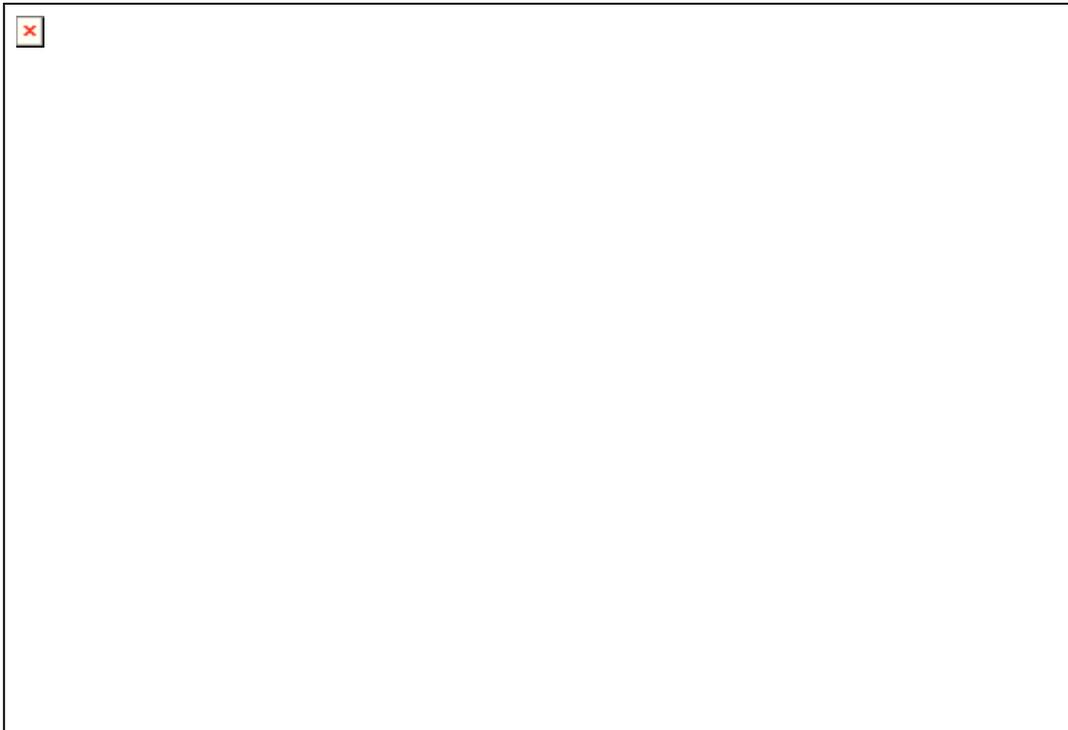
AMBITO DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE AREE PROTETTE (art. 10)

- A15 – COLLINE SUD DI SCANDICCI
- A18 – PIANURE ALLUVIONALI DELLA PESA
- A19 – TORRENTE VIRGINIO

AREE FRAGILI (art. 11)

- AF12 – VALLE DELLA GREVE, DELLA PESA E COLLINE DI FIGLINE VALDARNO

AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE (art. 12)



▪ **APS162 – I TATTOLI**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito di rispetto intorno alla Villa I Tattoli e al giardino della Villa, situata in prossimità di Cerbaia. bellissimo esempio di residenza extraurbana cinquecentesca, presumibilmente su progetto di Giuliano da Sangallo. La villa, a cui si accede da un lunghissimo viale di cipressi, è perfettamente inserita nel paesaggio grazie al giardino all'italiana che la circonda. La purezza delle linee rinascimentali della facciata e ripetuta anche nel chiostro interno. La facciata principale è caratterizzata al primo piano da una doppia loggia con colonne binate che riprende la forma delle arcate del chiostro, e un portone che conduce direttamente al chiostro.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g;
- beni paesaggistici specificamente individuati
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0519

▪ **APS163 – SP12 VAL DIPESA**

Zone paesistico panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: viabilità panoramica Strada Provinciale Val di Pesa tra le località Talente, Croce di Via e San Martino ad Argiano. L'ambito territoriale fa parte del sistema dei crinali delle colline che costituisce testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione rurale. Sono presenti alcuni edifici di particolare interesse storico artistico: Villa di Montepaldi, Villa il Poggiale, Chiesa di San Martino.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g, lettera m;
- beni paesaggistici specificamente individuati
- beni soggetti a vincolo architettonico FI6019-A\_FI0049

▪ **APS164 – CIGLIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito di rispetto intorno alla Villa e al giardino Antinori, situata a Cigliano di Sotto, alla Villa e al giardino di Cigliano di Sopra e al complesso colonico di Cigliano. La rinascimentale Villa Antinori è sostanzialmente impostata su pianta quadrata e ruota intorno al cortile interno, con pozzo esagono. L'architettura dell'insieme offre un'immagine di grande proporzione e raffinatezza, saldamente ancorata al gusto toscano ispirato alla sobrietà decorativa.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g;
- beni paesaggistici specificamente individuati
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0562

▪ **APS165 – S.ANDREA IN PERCUSSINA**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Zone paesistico panoramiche

Descrizione: nella presente protezione si trovano i seguenti manufatti di interesse storico artistico suddivisi per località:

in Località Percussina: Villa e giardino Mazzei (già Mangiacane);

in Località Spedaletto: Podere il Martino, Villa Fenzi (degli Scopeti) e complesso colonico in prossimità;

In Località Sant'Andrea: Chiesa e Canonica Sant'Andrea, l'Albergaccio (casa di Machiavelli).

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni paesaggistici specificamente individuati
- beni soggetti a vincolo architettonico FI1325

▪ **APS166 – SPEDALETTO**

Monumenti storico agrari

Descrizione: area di pregio paesaggistico, nei pressi di Spedaletto, caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti di rilievo come Villa e giardino Poggio Torselli e annessi colonici, Villa e giardino Antinori Tosi, Cappella Seicentesca, Podere Salceto, Podere Il Palazzaccio e annessi colonici, Podere Il Salcio, Chiesetta Trecentesca, Cappella Bonamici, Torre e casa colonica La Vannina, La Colombaia, Villa Dolfi.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni paesaggistici specificamente individuati
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0344A-FI0344B-A\_FI0146

▪ **APS167 – CASTELBONSI**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito di rispetto intorno alla Chiesa di San Lorenzo a Castelboni che sorge in prossimità dei ruderi del castello di Castelboni. Completamente rifatta agli inizi del Settecento, si presenta attualmente come una struttura fortificata.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g, lettera m
- beni paesaggistici specificamente individuati
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0696

▪ **APS168 – LUIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito di rispetto intorno alla Villa e al giardino di Luiano, edificio cinquecentesco a pianta quadrangolare con ampio cortile interno sul quale si affacciano ancora i resti di una torre, e alla piccola Chiesa di Sant'Andrea a Luiano che conserva intatto il carattere medievale della costruzione (secolo XII).

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni paesaggistici specificamente individuati

▪ **APS169 – LUCIGNANO**

(S.Casciano Val di Pesa - Monterspertoli)

Aree adiacenti a centri storici

Zone paesistico-panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: Località di origine etrusco-romana, conobbe la sua massima affermazione durante il medioevo, periodo al quale risalgono le strutture architettoniche degli edifici situati nel punto più alto del paese. La torre costituisce una delle poche testimonianze superstiti del Castello di Lucignano: presenta una struttura ampia e ben fortificata, e collegata in linea retta ai resti di altre due torri e alla canonica di Santo Stefano, anch'essa parte dell'originario 'castrum' medievale. La torre fu realizzata a filaretti di ciottoli fluviali con spigoli in arenaria e mattoni. Da segnalare la presenza del Castello di Brugnano (v. foto) e della Villa di Lucignano nel Comune di San Casciano.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0471

▪ **APS170 – CASTELVECCHIO**

Zone paesistico panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: Strada Provinciale 5 Certaldese di valore paesaggistico in prossimità di Castelvecchio di Sotto. Si ha la presenza di alcuni edifici di particolare interesse storico artistico come la Chiesa e la Villa-fattoria di Castelvecchio di Sotto.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g, lettera m
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0527

▪ **APS171 – VILLA IL PALAGIO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito territoriale di rispetto intorno a Villa Il Palagio in Via Malafrasca e alla Villa Corno in prossimità della Località San Pancrazio, una fra le più belle e antiche ville della Val di Pesa, che si trova al centro di una tipica fattoria toscana.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g, lettera m

- beni soggetti a vincolo architettonico FI0584

▪ **APS172 – SORBIGLIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici  
Monumenti storico agrari

Descrizione: ambito territoriale in Località San Pancrazio di particolare valore paesaggistico e agrario di rispetto intorno alla quattrocentesca Villa di Sorbigliano, con una torre centrale risalente addirittura ai tempi di Carlo Magno, a Il Serraglio e alla settecentesca Chiesa di Santa Cristina.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni soggetti a vincolo architettonico A\_FI0191

▪ **APS173 – VILLA DEL MURLO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito territoriale, situato al confine sud-est del territorio comunale, di rispetto intorno a Villa del Murlo; originaria del XV Secolo, e situata lungo la strada di crinale che da Firenze, sulla sommità della valle del fiume Pesa, porta a Siena.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS174 – PERGOLATO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici  
Monumenti storico agrari  
Zone paesistico panoramiche

Descrizione: ambito territoriale di particolare valore paesaggistico e agrario, comprendente il Podere Malafrasca e il borgo antico di Pergolato collocato lungo la viabilità di crinale.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0221–FI0223

▪ **APS175 – SANT'ANGELO**

Zone paesistico panoramiche  
Aree di interesse archeologico  
Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: serie di borghi antichi collocati lungo la viabilità di crinale. Si ha la presenza di alcuni edifici di particolare interesse storico artistico: Villa Castello Bibbione, casa colonica Podere del Poggio, Fattoria Mocale, Chiesa Sant'Angelo, Villa La Pila, Podere Borghetto, Chiesa e Convento La Collina. Presenza di sito archeologico: Sant'Angelo Bibbione Tomba Etrusca.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g, lettera m
- beni soggetti a vincolo architettonico FI0647

▪ **APS176 – S.CRISTINA A MONTEFIRIDOLFI**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito territoriale di rispetto intorno a Villa Castello Santa Crisitina a Montefiridolfi, appartenuto alla famiglia Bondelmonti sin dal 1015. Nel XV secolo è citato come un deposito di munizioni, e nel secolo successivo venne trasformato in una villa con annessa fattoria. Ha pianta trapezoidale, ed ha due cortili al suo interno, oltre a quello della canonica parrocchiale. In ciascun cortile c'è anche un pozzo artesiano. La torre, inizialmente isolata, oggi è accorpata alla struttura. Ai piedi del Castello vi è la Chiesa di Santa Caterina.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS177 – CASTELVARI**

Monumenti storico agrari

Zone paesistico panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: zona agricola di particolare valore ambientale intorno al borgo rurale di San Fabiano e che si estende fino al pregevole complesso colonico di Castelvare. Presenza di strada panoramica che si affaccia sulla valle di Greve.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS178 – GABBIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito di particolare valore paesaggistico e agrario intorno al Castello Gabbiano, che situato su un poggio contornato da campi coltivati, domina con la sua imponenza. La sua parte più antica e la torre fortificata del XII secolo.

Vincoli:

-

▪ **APS179 – SANT'ANGELO VICO L'ABATE**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Descrizione: ambito territoriale di rispetto intorno alla Chiesa di Sant'Angelo in Vico l'Abate. Viene citata per la prima volta negli elenchi delle decime della diocesi di Firenze alla fine del XIII secolo e come suffraganea della pieve di Campoli ai primi del secolo successivo. Il nome che la caratterizza deriva dal patronato che ebbero su di lei gli abati di Passignano. Presenta un sola ampia navata rettangolare con copertura a capriate e facciata con portale rinascimentale e finestra settecentesca soprastante.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS180 – FABBRICA**

Aree adiacenti a centri storici

- Descrizione: ambito di rispetto intorno al Castello-Villa di Fabbrica che, posto al culmine di una salita, e costituito da un corpo centrale affiancato da due ali, una delle quali edificata dopo la seconda guerra mondiale. Tutta la sommità del colle su cui è edificata la villa, e circondata da mura difensive, unica testimonianza del castello altomedievale. Sul lato sud del complesso è situata la chiesa di Sant'Andrea.

Vincoli:

Dlgs 42/2004 art.142:

- lettera g

## Il policentrismo insediativo

- Linee di indirizzo per i sistemi residenziali
- Linee di indirizzo per i sistemi produttivi
- Linee di indirizzo per i sistemi infrastrutturali

### Linee di indirizzo per i sistemi residenziali

*La regola generale che deve essere osservata è il mantenimento dei principi insediativi storici. Dal punto di vista dei sistemi residenziali il principio morfologico di base è l'insediamento compatto dei centri e dei borghi in posizione di crinale (siano essi principali o secondari) e l'insediamento articolato (non diffuso) nel territorio agricolo secondo i principi dell'appoderamento.*

*Pertanto devono essere evitati:*

- *la creazione di nuovi abitati, staccati dai centri già esistenti;*
- *insediamenti organizzati in lottizzazioni diffuse e comunque dispersi nel territorio;*
- *nuovi insediamenti in posizione di crinale che siano visibili al di fuori degli immediati dintorni*
- *nuove abitazioni rurali isolate che, date le caratteristiche delle coltivazioni collinari, non trovano una giustificazione produttiva.*

*In positivo si raccomanda:*

- *di valutare in linea prioritaria le possibilità di recupero di edifici e complessi non più utilizzati; nel caso di insediamenti produttivi inseriti nell'abitato, una loro eventuale ristrutturazione urbanistica ai fini abitativi deve essere condizionata a valutazioni positive di sostenibilità ambientale e paesaggistica;*
- *di rafforzare le caratteristiche di "centro di servizi" degli abitati esistenti, con interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta. In particolare è opportuno valorizzare il ruolo delle piazze, dei "corsi", dei borghi, evitando che la loro funzione commerciale e di servizio sia svuotata da insediamenti commerciali maggiori posti ai nodi della rete territoriale.*

*Da un punto di vista funzionale, si tratterà di migliorare il modello tradizionale, più adatto a certe categorie di utenti (tipicamente la popolazione anziana), e di integrarlo con altre tipologie di offerta;*

- *di valutare in termini di costi morfologici i benefici funzionali di interventi sulla viabilità stradale prossima ai centri (tipicamente, le circonvallazioni), che tendono a recidere i legami territoriali fra abitati e campagna;*
- *di non localizzare manufatti specialistici al servizio della residenza (attrezzature sportive, centri scolastici, attrezzature sanitarie) come oggetti isolati, ma di cercare di raggrupparli e inserirli in un plessi insediativi armonizzati con il paesaggio e dotati, eventualmente, degli opportuni dispositivi di schermatura.*

*Dal punto di vista delle politiche di offerta di abitazioni, i Comuni dovranno valutare con attenzione il grado di impegno delle risorse territoriali derivante dagli insediamenti già esistenti; in particolare sarà opportuno fare un bilancio delle risorse idriche, delle loro possibilità di sviluppo e della congestione di traffico aggiuntiva nei punti critici della rete.*

*In un'ottica di recupero e riqualificazione dei centri minori, sono da segnalare le recenti iniziative dei comuni che promuovono la realizzazione di strutture di vicinato per il turismo e il commercio attraverso la riqualificazione dei centri storici, dei servizi commerciali e in particolare dei centri commerciali naturali. Risulta importante qualificare l'offerta turistica anche attraverso la tutela degli esercizi commerciali più piccoli, che rappresentano una buona porzione della tipicità e della qualità complessiva del Chianti fiorentino. Tali iniziative riguardano, tra le altre, la riqualificazione della piazza di Tavarnuzze nel comune di Impruneta e, nel comune di San Casciano Val di Pesa, la riqualificazione urbana dell'area delle ex officine grafiche Stianti.*

### Linee di indirizzo per i sistemi produttivi

*Il sistema produttivo di base del Chianti è di carattere agricolo-paesaggistico, con importanti ricadute nei settori del tempo libero, del turismo e dell'offerta di strutture "di ospitalità" ad altri settori produttivi. La strategia da perseguire è di migliorare le performances di questo sistema di base, salvaguardandone i caratteri peculiari. In particolare, il "bel paesaggio" deve essere considerata la risorsa economica fondamentale dell'area; ne segue che anche piccoli interventi, che recano benefici economici diretti limitati, possono produrre danni incalcolabili all'intero sistema. Obiettivo fondamentale, è, quindi, l'integrazione funzionale e morfologica fra sistema produttivo e risorse ambientali e paesaggistiche dell'area.*

*Per quanto riguarda le politiche riferite agli insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, è opportuno distinguere fra alcune situazioni tipiche:*

- a) insediamenti inseriti nei centri abitati. Sarà da attuare una politica di selezione che distingua diversi livelli di compatibilità fra il tipo di attività produttive e le caratteristiche dei tessuti abitativi in cui queste sono inserite; su questa base saranno avviate politiche di up-grading tecnologico e/o di trasferimento, ristrutturazione e riuso; per le attività produttive di servizio urbano o connesse con attività urbane, ma di scarsa compatibilità (ad es. autoriparazioni, piccole officine meccaniche, carrozzerie, falegnamerie), si dovrà studiare la possibilità di nuove localizzazioni pianificate in prossimità degli abitati, privilegiando il recupero di aree o contenitori attualmente o potenzialmente dismessi (v. punto seguente);*

- b) *complessi industriali in localizzazioni non pianificate. Si tratta in genere degli insediamenti di più vecchia data, la cui localizzazione ha motivazioni spesso non più attuali; le politiche, in questo caso sono di ristrutturazione e riuso, previa verifica dell'impatto ambientale e paesaggistico delle funzioni e dei volumi sostitutivi;*
- c) *aree industriali pianificate. In generale la vecchia pianificazione si era limitata alla definizione dei lotti, della viabilità e di alcune infrastrutture essenziali; spesso le aree risultavano carenti di adeguati dispositivi di depurazione e smaltimento rifiuti.*

*Le politiche da prendere in esame sono principalmente le seguenti:*

- *rilocazione all'interno dell'area o trasferimento di attività inquinanti che richiedono particolari localizzazioni (in particolare per effluenti aerei);*
- *miglioramento della viabilità e della dotazione infrastrutturale;*
- *previsione di servizi agli addetti con possibilità di ampliarne il raggio di utenza;*
- *previsione di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti a livello di area o di settori specializzati;*
- *previsioni riguardanti l'inserimento di attività terziarie al servizio delle imprese;*
- *riuso e ristrutturazione dei contenitori inutilizzati con politiche selettive rispetto all'utenza.*

*Tali politiche possono essere spinte fino a una totale ristrutturazione urbanistica dell'intera area; più frequentemente occorrerà adottare un mix calibrato di diverse azioni che consenta un miglioramento funzionale e ambientale dell'area. Eventuali ampliamenti dovrebbero essere utilizzati anche per il trasferimento di unità locali insediate nell'area in condizioni critiche. Una particolare importanza deve essere assegnata alle politiche di riduzione del rischio idrogeologico, dal momento che tutte le aree industriali più importanti sono collocate all'interno di aree di fondovalle.*

[...]

#### **Linee di indirizzo per i sistemi infrastrutturali**

*A livello infrastrutturale il piano riconferma alcune previsioni riguardanti varianti alla viabilità regionale e provinciale; tali varianti risultano orientate principalmente ad evitare gli attraversamenti urbani attualmente gravati dal traffico pesante proveniente dalle vicine concentrazioni industriali.*

*In particolare sono previste, riguardo alla SRT 222 Chiantigiana, le varianti di Grassina, di Strada in Chianti e di Greve; la SRT 429 di Val d'Elsa è interessata da due varianti e dalla realizzazione di un nuovo ponte; per la SRT 2 Cassia è prevista la Variante di Barberino Val d'Elsa. Quest'ultima al momento non risulta inserita nel programma pluriennale regionale degli investimenti e il tracciato indicato nella Carta dello Statuto del territorio si riferisce ad uno studio di fattibilità redatto dalla Regione Toscana.*

*Le strade provinciali costituiscono una rete che attraversa in maniera diffusa tutto il territorio del Chianti fiorentino. Queste infrastrutture sono impiegate come strumento principale per il traffico pendolare ed intercomunale, tanto che il traffico risultante si caratterizza in modo intenso e costante nell'intera giornata.*

*Riguardo alle strade provinciali è previsto, per la SP 69 Imprunetana, il completamento della variante di Impruneta; per quanto riguarda la SP3 Chiantigiana per Val di Greve, nei pressi del Ferrone è prevista una variante (bypass Ferrone) come nei pressi di Falciani (bypass Falciani); per la SP 49 Certaldo-Tavarnelle è prevista la variante di Marcialla; per la SP 101 di San Donato in Poggio è prevista la variante di Pietracupa.*

*Ulteriori varianti alla viabilità esistente volte a superare criticità locali risultano attualmente allo studio (variante di Cerbaia nel comune di San Casciano, variante di Tavarnelle).*

*Il territorio ricompreso nel sistema del Chianti fiorentino è in parte interessato dalla previsione della terza corsia dell'autostrada A1 (sia potenziamento che nuova sede); sono inoltre previsti l'adeguamento e messa in sicurezza del raccordo autostradale Firenze-Siena; un parcheggio scambiatore in località Bottai e la circonvallazione di Tavarnuzze (variante alla SRT 2 Cassia).*

*Completa la dotazione infrastrutturale dell'area una elisuperficie nell'area produttiva della Sambuca.*

#### **Reti immateriali**

*La Provincia di Firenze ha avviato una serie di interventi finalizzati alla riduzione del divario digitale (digital divide) sul proprio territorio, prevedendo una copertura tramite connettività a banda larga di alcune zone.*

*Il primo intervento, realizzato insieme alle Comunità Montane del Mugello e della Montagna Fiorentina, ha interessato tutti i Comuni associati alle stesse. Attraverso tale intervento è stata assicurata la copertura tramite connettività a banda larga dei capoluoghi e di non meno di 60 frazioni.*

*L'infrastruttura realizzata consta di una rete di trasporto, la "dorsale", in tecnologia mista (un anello in fibra ottica ed alcune diramazioni realizzate con ponti radio SDH/PDH); la rete di accesso, invece, è realizzata in tecnologia wireless a 5.4 GHz ("WDSL" o "Hiperlan"). Oltre alla fornitura di connettività a banda larga alle utenze private – sia residenziali che commerciali – la rete prevede anche l'interconnessione di una trentina di sedi dei Comuni, delle Comunità Montane e della Provincia presenti sul territorio.*

*E' attualmente in corso la realizzazione di un secondo intervento, volto a realizzare un'estensione della suddetta rete sia in termini di territorio sia in termini di copertura. In particolare, per quanto concerne l'estensione territoriale, si prevede un ampliamento della rete verso i Comuni della piana, parte del Comune di Firenze e verso il Comune di Fiesole.*

*L'estensione in termini di copertura è invece finalizzata ad incrementare la copertura nelle aree già interessate dal primo intervento attraverso un potenziamento della rete di accesso.*

*Attraverso un terzo intervento si intende realizzare il completamento della copertura del territorio di competenza dell'Amministrazione Provinciale. Quest'ultimo intervento interessa i Comuni di Bagno a Ripoli, Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, Impruneta, San Casciano e Tavarnelle Val di Pesa.*

*Per quanto riguarda il Chianti fiorentino, è quindi prevista l'erogazione del servizio di connettività a banda larga sia all'utenza residenziale che alle attività produttive, oltre che alle postazioni infomobilità del progetto SICURTRAF (PNSS - Piano Nazionale Sicurezza Stradale 2002).*

## 2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE - SCENARI DI RIFERIMENTO

Al fine di comprendere il quadro strategico regionale in cui la Variante si inserisce sono stati estrapolati, dagli elaborati del PIT e del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (adottati dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 58 del 2 luglio 2014) i contenuti generali del PIT e quelli ritenuti attinenti ed importanti in relazione ai temi, obiettivi e previsioni della Variante.

In particolare sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Documento di Piano
- Disciplina di Piano
- AMBITO 10 - *Chianti*
- Elaborato 3 B - SEZIONE 4
- Elaborato 8 B - Disciplina dei beni paesaggistici.

Si evidenzia che in merito al Documento di Piano e alla Disciplina di Piano il valutatore ha effettuato una sintesi ed una "distillazione" dei contenuti rilevanti al fine di far emergere in maniera sintetica gli obiettivi, le strategie e le politiche perseguite dal piano regionale recentemente adottato. I contenuti riportati, in alcuni casi, non sono strettamente attinenti a quelli della Variante, ma si è ritenuto comunque utile indicarli perché permettono di comprendere la visione strategica del PIT.

### **PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE**

#### **Documento di piano**

##### **Ambiti tematici**

Accessibilità: una risorsa chiave per il futuro

Migliori infrastrutture e più case in affitto

Strumenti:

- mobilità con il resto del mondo;
- mobilità interna alla regione;
- maggiore mobilità della residenza;
- potenziamento della mobilità virtuale
- filiera produttiva lunga ed articolata con duttilità accentuando il peso ed il ruolo delle attività immateriali e mantenendo e potenziando in Toscana le attività di maggiore valore aggiunto;
- attrarre investimenti esteri in Toscana;
- maggiore opportunità per le aziende e le famiglie di accedere ai beni e servizi di cui hanno bisogno;
- "città delle città": le città toscane devono valorizzarsi ed interrelarsi secondo logiche e modalità di rete;

#### **IL PIT NELLE SUE SCELTE STATUTARIE E STRATEGICHE**

##### **Lo Statuto del Pit nelle sue componenti essenziali**

###### **1- Una nuova visione integrata della Toscana.**

###### 1.2. L'universo urbano della Toscana.

Per "universo urbano" della Toscana si intende quella densissima rete di città e centri abitati che, con diverso spessore, consistenza, grammatica costruttiva, sintassi e forma, marcano e contraddistinguono lo spazio regionale fino a disegnare un sistema organizzativo di natura policentrica di ineguagliabile valore storico, culturale ed economico nel contesto non solo europeo.

### 1.3 . L'universo rurale della Toscana.

Quella varietà di campagne, dalla storia economica e sociale diversa ma anch'esse accomunate - tra territori collinari e territori di pianura - da un denso grado di "elaborazione" umana sul piano tecnico e paesaggistico. Campagne variamente "costruite" o variamente "rade" a seconda degli ambiti provinciali in cui ci muoviamo, ma strettamente connesse alle dinamiche dello sviluppo urbano.

### **2. - Il valore del patrimonio territoriale della Toscana.**

- territorio come patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana ed il territorio quale fattore costitutivo - appunto patrimoniale - del capitale sociale di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà regionale.

### **La strategia del PIT**

**Str.1.** Reddito versus rendita: il filo rosso delle strategie del Piano

(progressivo superamento dei fenomeni di rendita connessi all'utilizzo del patrimonio territoriali)

**Str.2.** Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica;

Gli orientamenti per la definizione degli obiettivi per la città toscana sono:

O.1. Tutelare il valore durevole e costitutivo delle rispettive "centralità" urbane: centralità intese come corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività;

O.2. Conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci così da garantire la piena accessibilità alle parti e alle funzioni che connotano le aree centrali - storiche e moderne - dei loro contesti urbani, evitando che mobilità e accessi diventino argomenti a sostegno di soluzioni banali di decentramento e dunque di depauperamento sociale, culturale, economico e civile di quelle stesse parti e di quelle stesse funzioni;

O.3. Mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che con una titolarità e funzionalità pubblica hanno storicamente coinciso. Occorre, in particolare, evitare che interventi di rigenerazione fisica e funzionale che riguardino immobili di pubblico rilievo per il significato storico o simbolico, culturale o funzionale che rivestono per la comunità urbana comportino mutamenti alla loro funzionalità pubblica;

O. 4. Consolidare, ripristinare e incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile. Uno spazio pubblico inteso nella sua configurazione sistemica, dunque come spazio sia costruito che non costruito; come spazio che combina e integra "pietra" e "verde" e che assume - e vede riconosciuto come tale - il proprio valore fondativo dello statuto della "città".

### **OBIETTIVI SPECIFICI**

*O.S.1- L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana*

*O.S.2- L'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca*

*O.S.3- La mobilità intra e inter-regionale*

*O.S.4- La qualità della e nella "città toscana"*

*O.S.5- Governance integrata su scala regionale*

**Str.3** - La presenza "industriale" in Toscana.

**Str.4** - I progetti infrastrutturali.

## **PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

### **DISCIPLINA DI PIANO**

#### **STATUTO DEL TERRITORIO TOSCANO**

Il patrimonio territoriale toscano e le sue invarianti. (Art. 5)

Lo statuto del PIT riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Le invarianti strutturali sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

Invariante I - "I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali. 4. Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento "Abachi delle invarianti", attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e degli obiettivi di qualità relativi ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito.

(Art. 5)

## DISCIPLINA DELL'INVARIANTE STRUTTURALE

### INVARIANTE I : "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

(Art. 6)

Definizione: I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.

Obiettivo generale: l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando ulteriori alterazioni dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo usi del suolo appropriati e tecniche culturali che non accentuino l'erosione, e promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino, escludendo, laddove necessario, l'apertura di nuove attività estrattive e l'ampliamento di quelle esistenti.

Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti sistemi morfogenetici:

- a) costa (a dune e cordoni; depressioni retrodunali; alta)
- b) fondovalle
- c) bacini di esondazione
- d) depressioni umide
- e) pianura (bonificata per diversione e colmate; pensile; alta)
- f) margine inferiore
- g) margine
- h) collina dei bacini neo-quadernari (litologie alternate; argille dominanti; sabbie dominanti; con livelli
- i) resistenti)
- j) collina calcarea

- k) collina a versanti (ripidi sulle Unità Liguri; dolci sulle Unità Liguri; ripidi sulle Unità Toscane; dolci
- l) sulle Unità Toscane)
- m) collina su terreni neogenici (deformati; sollevati
- n) collina su terreni silicei del basamento
- o) montagna (silicoclastica; calcarea; su Unità da argillitiche a calcareo-marnose; antica su terreni
- p) silicei del basamento; ringiovanita su terreni silicei del basamento; ignea; dell'Appennino esterno
- q) dorsale (silicoclastica; carbonatica; vulcanica).

(Art. 7)

**INVARIANTE II: “I caratteri ecosistemici del paesaggio” (Art. 8)**

Definizione: I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

Obiettivo generale: l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici ecoforestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali; d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario; e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti ecosistemi:

- a) ecosistemi forestali (nodo forestale primario; nodo forestale secondario; nuclei di connessione e elementi isolati; corridoi ripariali; matrici forestale a elevata connettività; matrici forestale a bassa connettività);
- b) ecosistemi agro-pastorali (nodo degli ecosistemi agropastorali; matrice agroecosistemica collinare; matrice agroecosistemica di pianura; matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata; agroecosistema frammentato attivo; agroecosistema in abbandono con ricolonizzazione arborea-arbustiva; agroecosistema intensivo);
- c) ecosistemi palustri e fluviali (zone umide; ecosistemi fluviali; corridoi ecologici fluviali da riqualificare);
- d) ecosistemi costieri (coste sabbiose con e senza ecosistemi dunali; coste rocciose; corridoi ecologici costieri da riqualificare);
- e) ecosistemi rupestri e calanchivi;
- f) ecosistemi arbustivi e delle macchie.

(Art. 9)

**INVARIANTE III: “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” (Art. 10)**

Definizione: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione

morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una

componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

Obiettivo generale: la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali storici.

Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti morfotipi insediativi:

- a) morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali;
- b) morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale;
- c) morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia;
- d) morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia;
- e) morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare;
- f) morfotipo insediativo a spina delle valli appenniniche;
- g) morfotipo insediativo a pettine delle penetranti di valico delle alti valli appenniniche;
- h) morfotipo dei centri a corona del cono vulcanico;
- i) morfotipi insulari.

Sono oggetto di specifici obiettivi di qualità i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, articolati come segue:

- a) tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto a isolati chiusi o semichiusi; tessuto a isolati aperti o lotti residenziali isolati; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata; tessuto pavillonaire; tessuto a tipologie miste; tessuto sfrangiato di margine);
- b) tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto lineare; tessuto reticolare diffuso);
- c) tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (campagna abitata; campagna urbanizzata; piccoli agglomerati isolati extraurbani);
- d) tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare; tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali; insule specializzate; tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive).

Gli strumenti della pianificazione e gli atti del governo del territorio precisano l'identificazione anche cartografica dei centri e dei nuclei storici e ne disciplinano le trasformazioni al fine di:

- a) tutelare e valorizzare l'identità materiale e la multifunzionalità dei centri, nuclei, aggregati storici;

- b) assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze;
- c) individuare e tutelare l'intorno territoriale che integra il valore percettivo e di testimonianza storica e culturale degli insediamenti e degli edifici di cui alle precedenti lettere a) e b) tutelando le destinazione agricola e la maglia agraria delle aree ivi comprese;
- d) disporre che la progettazione degli assetti urbani degli insediamenti di cui alla lettera a) risulti coerente con le regole insediative storiche e che sia specificatamente controllata la qualità progettuale delle addizioni insediative riguardo alla coerenza con la conformazione orografica del territorio ed alla dimensione d'intervento in rapporto alla consistenza dell' insediamento esistente;
- e) tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione storico culturale del territorio, conservando l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo;
- f) tutelare l'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;
- g) garantire che le eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili, non alterino la godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale;
- h) garantire che i carichi indotti dai flussi turistici e le trasformazioni dirette e indirette ad essi conseguenti non mettano a rischio la permanenza degli abitanti e la fruibilità culturale della città come centro civile delle aree urbanizzate ad essa afferenti.

#### INVARIANTE IV: "**I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali**" (Art. 12)

Definizione: I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Obiettivo generale: la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono sede di produzioni agro-alimentari di qualità e talvolta di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi e del loro intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità podereale, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge;
- c) la realizzazione, negli interventi di riorganizzazione agricola, di una maglia dei coltivi anche più ampia di quella tradizionale e compatibile con la meccanizzazione agricola, purché ben strutturata sul piano morfologico e percettivo, ed efficientemente equipaggiata dal punto di vista ecologico e del contenimento dei fenomeni erosivi;
- d) la preservazione dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; il mantenimento del rapporto di coerenza tra geomorfologia dei suoli e tipo di coltura o copertura forestale prevalente; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale ove esse costituiscono anche nodi degli agro ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;
- e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

- f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali e il contrasto di ulteriori consumi di suolo nei territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

2. Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti morfotipi:

- a) morfotipi delle culture erbacee (praterie e pascoli di alta montagna e di crinale; praterie e pascoli di media montagna; seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali; seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa; seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale; seminativi semplificati di pianura o fondovalle; seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle; seminativi delle aree di bonifica; campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna; campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari);
- b) morfotipi specializzati delle colture arboree (morfotipo della viticoltura; morfotipo dell'olivicoltura);
- c) morfotipi complessi delle associazioni colturali (associazione tra seminativi e monoculture arboree; seminativi arborati; associazione tra seminativo e vigneto; seminativo e oliveto prevalenti in collina; seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari; mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti; mosaico colturale boscato; mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari; mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna);
- d) morfotipi frammentati della diffusione insediativa (morfotipo dell'ortoflorovivaismo; morfotipo delle aree agricole intercluse).

(Art. 13)

#### **Gli Ambiti di paesaggio e relativa disciplina (Art. 15)**

Il Piano riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, e ne identifica i relativi Ambiti, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso.

Gli Ambiti di paesaggio individuati dal Piano sono:

1. Lunigiana
2. Versilia e costa apuana
3. Garfagnana e Val di Lima
4. Lucchesia
5. Val di Nievole e Val d'Arno inferiore
6. Firenze-Prato-Pistoia
7. Mugello
8. Piana Livorno-Pisa-Pontedera
9. Val d'Elsa
10. Chianti
11. Val d'Arno superiore
12. Casentino e Val Tiberina
13. Val di Cecina
14. Colline di Siena
15. Piana di Arezzo e Val di Chiana
16. Colline Metallifere
17. Val d'Orcia e Val d'Asso

- 18. Maremma grossetana
- 19. Amiata
- 20. Bassa Maremma e ripiani tufacei

Ad ogni Ambito corrisponde una scheda articolata come segue:

Sezione 1 - Profilo dell'ambito

Sezione 2 – Descrizione interpretativa:

- 2.1 – Strutturazione geologica e geomorfologica
- 2.2 – Processi storici di territorializzazione
- 2.3 – Caratteri del paesaggio
- 2.4 – Iconografia del paesaggio

Sezione 3 - Invarianti strutturali:

- 3.1 – I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- 3.2 – I caratteri ecosistemici del paesaggio
- 3.3 – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali
- 3.4 – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Sezione 4 - Interpretazione di sintesi

- 4.1 – Patrimonio territoriale e paesaggistico
- 4.2 – Criticità

Sezione 5 - Disciplina d'uso

- 5.1 – Obiettivi di qualità e direttive
- 5.2 – Norme figurate
- 5.3 – Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art.136 del Codice

Gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella Sezione 5.1 - Disciplina d'uso delle Schede d'ambito, sono parte integrante della Disciplina di Piano.

#### **Disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti (Art. 16)**

Sono oggetto della Disciplina dei beni paesaggistici (l'Elaborato di Piano 8B "*Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice*")

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;
- c) ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

L'Elaborato di Piano 8B "*Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice*" fissa gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare che costituiscono parte integrante della Disciplina di Piano.

### **Disciplina degli ulteriori contesti (Art. 17)**

Il Piano individua quali ulteriori contesti, ai sensi dell'art. 143, c.1, lett. e) del Codice, i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore, i piani di gestione e gli interventi devono perseguire nei Siti Unesco i seguenti obiettivi:

- a) valorizzare e mantenere i paesaggi e il patrimonio culturale dei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco, attraverso politiche di gestione che costituiscano un esempio di eccellenza rispetto ai valori riconosciuti in un'ottica di sviluppo sostenibile, salvaguardandone l'identità estetico-percettiva, storico-culturale e paesaggistica;
- b) salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale ed identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale<sup>1</sup> nelle loro componenti idro-geo-morfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive;
- c) assicurare il riconoscimento, la conoscenza e la permanenza delle identità locali che rafforzano l'autenticità e la valenza identitaria dei Siti.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire per i Siti Unesco misure di salvaguardia e di utilizzazione volte a:

- a) individuare, riconoscere, tutelare e valorizzare i beni di eccezionale valore universale rappresentati dall'insieme degli elementi materiali e immateriali che costituiscono il patrimonio culturale e naturale ricompresi all'interno dei Siti e l'immagine documentale e identitaria, nonché la memoria collettiva del territorio;
- b) individuare "l'intorno territoriale" inteso come spazio connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei Siti, costituito da centri, borghi, nuclei e tessuti storici ed emergenze architettoniche, anche tramite la definizione di una perimetrazione cartografica;
- c) individuare i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami, skylines) che si aprono verso i beni, con particolare riferimento a quelli che si aprono dai tracciati panoramici (tratti stradali e ferroviari) e dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- d) tutelare e valorizzare i caratteri costitutivi del patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale e promuovere azioni volte alla sua manutenzione, recupero e valorizzazione:
  1. salvaguardando i peculiari caratteri morfologici, architettonici, cromatici appartenenti alla consuetudine edilizia dei luoghi e i rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;
  2. assicurando il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico o intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;
  3. garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
  4. escludendo interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'aggregato storico;
- e) garantire una continuità d'uso dei nuclei, centri, tessuti urbani e giardini storici delle emergenze architettoniche, al fine di mantenerli "vitali" nei contesti di appartenenza, assicurando la compatibilità tra destinazione d'uso e conservazione dei valori culturali e paesaggistici;
- f) salvaguardare le relazioni funzionali e percettive tra patrimonio insediativo di valore storico culturale e l'"intorno territoriale":
  1. mantenendo la leggibilità della struttura insediativa (con particolare riferimento a quella di crinale);
  2. valorizzando i collegamenti storicamente consolidati con particolare riferimento al mantenimento della rete dei percorsi e sentieri;
  3. evitando nuove espansioni e l'installazione di impianti che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici, nonché le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità.
- g) tutelare e valorizzare il paesaggio rurale di valore testimoniale, culturale e identitario nelle sue componenti ambientali e antropiche anche nel riconoscimento delle attività economiche ad esso connesse:
  1. conservando la struttura consolidata del paesaggio agrario e pastorale di interesse storico,

2. mantenendo in efficienza l'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, laghetti e pozzi);
  3. salvaguardando la viabilità podereale e interpodereale e le sistemazioni idraulico-agrarie;
  4. favorendo il mantenimento degli assetti agrari tradizionali (con particolare riferimento agli oliveti o altri coltivi d'impronta tradizionale), della diversificazione culturale, della leggibilità dei rapporti tra usi storicamente consolidati e trame agrarie e recuperando i significati simbolici degli elementi rappresentativi del paesaggio agrario storico;
  5. conservando le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e il paesaggio agrario;
  6. contenendo i processi di deruralizzazione dell'edilizia storica anche attraverso politiche di incentivazione;
  7. arginando i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico culturale;
  8. limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole e la frammentazione degli agroecosistemi;
- h) individuare le zone di compromissione paesaggistica e gli elementi di disturbo delle visuali e promuovere gli interventi di riqualificazione, anche incentivando la delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti non compatibili con la conservazione dei Siti;
- i) promuovere progetti e azioni di valorizzazione finalizzati alla rivitalizzazione dei Siti e alla riproduzione/sviluppo del patrimonio storico-culturale anche in considerazione delle dinamiche in atto a scala d'ambito di paesaggio;
- j) promuovere forme di fruizione turistica sostenibile salvaguardando i valori storici, paesaggistici, culturali e le tradizioni locali, favorendo lo sviluppo di un sistema turistico che riconnetta il Sito al territorio circostante, anche attraverso la creazione, il recupero e/o la riqualificazione delle risorse connettive multimodali, caratterizzate da modalità di spostamento sostenibili (quali ferrovie dismesse);
- k) promuovere la realizzazione di opere per l'accessibilità degli spazi urbani e delle strutture ai sensi del DPR 503/96, del DM 236/89, della LR 47/91, della L 104/92, della LR 47/91, della LR 1/2005, del regolamento della RT 3 gennaio 2005, 11 R., tutti i luoghi della cultura, i beni culturali e paesaggistici, le viabilità ad essi afferenti con interventi strettamente rispondenti alle "linee guida per il superamento delle barriere architettoniche negli immobili vincolati" emanate dal MIBAC nel 2008;
- l) escludere l'apertura di nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nelle aree ove le attività di coltivazione e quelle ad esse collegate possono compromettere la conservazione e la percezione dei Siti;
- m) promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse anche attraverso progetti integrati di riutilizzo delle stesse ad altre funzioni, con valore paesaggistico e culturale;
- n) pianificare la localizzazione degli impianti di produzione di energie alternative evitando interferenze visive con i Siti;
- o) assicurare la continuità dell'identità culturale connessa alla permanenza delle funzioni civili e processi culturali e incentivare il mantenimento di un equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso consolidate nel sistema insediativo;
- p) privilegiare e favorire il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi di fruizione collettiva;
- q) promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e paesaggistico dei Siti attraverso:
1. la formazione della popolazione ai diversi livelli d'istruzione e delle diverse maestranze volta all'insegnamento e all'aggiornamento delle tecniche d'intervento sul patrimonio medesimo, anche attraverso "cantieri scuola" e laboratori didattici da istituirsi in loco;
  2. attività divulgative rivolte alla comunità locali e con iniziative partecipate volte alla valorizzazione del patrimonio culturale immateriale;
  3. la catalogazione e l'accessibilità informatiche dei beni inseriti nei Siti.

### **Disciplina del sistema idrografico (Art. 18)**

Il Piano paesaggistico riconosce il sistema idrografico composto da fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici, quale componente strutturale di primaria importanza per il territorio regionale e risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile.

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatte salve le disposizioni di cui alla pianificazione di bacino, alle norme in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, oltre a quanto disciplinato al Capo VII, perseguono i seguenti obiettivi:

- a) conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale, come definito al comma 3, lettera a) e delle aree di pertinenza fluviale come riconosciute dai Piani di assetto idrogeologico;
- b) salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
- c) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali;
- d) conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale).

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale, negli atti di governo del territorio, nei piani di settore, fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, provvedono a:

- a) riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti;
- b) definire strategie, misure e regole/discipline volte a:
  1. tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti in relazione al contesto fluviale con particolare riguardo ai paleo alvei e alle aree di divagazione storica dei corpi idrici principali nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
  2. evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale e ulteriori processi di urbanizzazione nei contesti fluviali garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, anche sulla base delle elaborazioni del Piano paesaggistico, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
  3. promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale come testimonianza di relazioni storicamente consolidate tra fiume e comunità insediata;
  4. valorizzare gli strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione dei contesti fluviali;
  5. migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale, con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" come individuati dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
  6. tutelare gli habitat ripariali e fluviali di interesse regionale e/o comunitario e le relative fitocenosi e mitigare gli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive;
  7. nei sistemi morfogenetici di pianura e di fondovalle favorire il mantenimento, la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulica agraria e salvaguardare l'unicità dei paesaggi delle foci fluviali;
  8. tutelare la tipicità e l'integrità dei contesti fluviali caratterizzati dalla presenza di paesaggi torrentizi carsici, di ripiani tufacei, forre, salti d'acqua, sorgenti, risorgive o fontanili;
  9. perseguire la compatibilità ambientale e paesaggistica nella progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto, oltre che nelle attività di taglio della vegetazione ripariale, anche in attuazione dei contenuti della Del.C.R. 155/1997;
  10. riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati, con particolare riferimento agli alvei degradati dalla presenza di materiali inerti derivanti da adiacenti attività di cave, miniere e relative discariche.

## LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO REGIONALE

### La strategia dello sviluppo territoriale (Art. 27)

Il piano persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.

La strategia per l'assetto territoriale regionale si sostanzia in:

- a) disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, di formazione e ricerca, di infrastrutture di trasporto e mobilità, e di commercio;
- b) progetti di territorio e di paesaggio relativi a specifici ambiti e temi territoriali;
- c) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli approdi turistici (Master plan dei porti toscani);
- d) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture degli aeroporti del sistema toscano (Master plan del sistema aeroportuale toscano).

### • L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana (Art. 28)

- Integrare e qualificare i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali sostenendo il potenziamento delle sue capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale.
- promuovere e privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.

### • L'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca (Art. 29)

- promuove l'offerta della migliore e più congrua accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che a toscani e italiani fuori sede, che vogliano compiere un'esperienza educativa, didattica o di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e nella pluralità della offerta regionale di specializzazione scientifica e professionale.

### • La mobilità intra e interregionale (Art. 30)

- Perseguire la realizzazione degli obiettivi del piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla legge regionale 4 novembre 2011 n. 56, e delle linee strategiche contemplate nel «Quadro strategico regionale» e concernenti, in particolare, il sistema ferroviario toscano, il sistema portuale toscano, la sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera, insulare e marina, secondo le previsioni del master plan dei porti, la modernizzazione e lo sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale, l'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo master plan.
- potenziamento del sistema ferroviario toscano e la sua rilevanza primaria nella mobilità intraregionale e nell'intermodalità del trasporto pubblico locale, come sancito dal Programma regionale di sviluppo vigente, costituiscono il criterio prioritario per le scelte regionali e locali di infrastrutturazione del territorio toscano al fine di costruire una rete interconnessa a scala regionale di trasporto collettivo a guida vincolata.
- promuovere la realizzazione e lo sviluppo delle relazioni, le reti ed i flussi tra i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali, privilegiando gli interventi orientati all'innovazione e all'efficienza delle funzioni ed incentivando sistemi e mezzi di mobilità che riducano l'inquinamento atmosferico e acustico.

Gli strumenti di pianificazione territoriale devono includere nella loro formulazione l'indicazione degli interventi funzionali e strutturali relativi al sistema della mobilità e alla sua coerenza con i seguenti obiettivi e criteri direttivi:

- a) realizzare la riqualificazione e la messa in sicurezza della rete viaria e le integrazioni eventualmente conseguenti;
- b) realizzare una adeguata disponibilità di infrastrutture per la sosta di interscambio tra le diverse modalità di trasporto;
- c) articolare i livelli di servizio della rete del trasporto pubblico (treno -tramvie – bus- collegamenti via mare) in relazione alle diverse esigenze della domanda e alle sue prospettazioni;
- d) riqualificare i nodi intermodali del trasporto pubblico e realizzare eventuali interventi di potenziamento ad essi relativi;
- e) effettuare il monitoraggio del sistema della mobilità per il controllo degli effetti e l'attuazione delle scelte progettuali ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al presente comma.

Gli strumenti della pianificazione territoriale devono soddisfare nella loro formulazione i seguenti criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità:

- a) assicurare, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo, evitando la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale e, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici;
- b) prevedere, nei centri ad alta densità abitativa, più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione, differenziati con l'impiego di sistemi tariffari e di mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane;
- c) individuare, in corrispondenza di ogni stazione e/o sito di fermata del servizio ferroviario, delle principali autostazioni e degli snodi di interscambio con le linee del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo adeguati dimensionamenti;
- d) ottimizzare le relazioni tra le fermate ferro-tranviarie, i parcheggi di interscambio, le linee di trasporto su gomma ed i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata, attraverso la ricollocazione delle funzioni e il coordinamento intermodale, assumendo come riferimento le diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, utilizzatori occasionali e turisti;
- e) garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale ai principali centri storici;
- f) favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni ivi presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale;
- g) incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l'accessibilità pedonale ai principali nodi di interscambio modale ed alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale;
- h) promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel tessuto dei sistemi insediativi urbani.

#### **La presenza industriale in Toscana (Art. 31)**

- riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale e alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle piattaforme produttive e degli impianti collocati in aree paesaggisticamente sensibili, ove possibile come "aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate".
- Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive o in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale;
- Promuovere la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi.

#### **La pianificazione territoriale in materia di commercio (Art. 32)**

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline coerenti con i seguenti criteri:

- a) l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;
- b) la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;
- c) la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, anche definendo specificazioni funzionali nella destinazione d'uso degli immobili mediante la disciplina di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
- d) il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;
- e) lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole.

#### **Le infrastrutture di interesse unitario regionale (Art. 35)**

- promuovere la massima diffusione delle fonti rinnovabili di energia. Ai fini del conseguimento della piena efficienza produttiva degli impianti necessari alla produzione di fonti energetiche rinnovabili e della tutela delle risorse naturali e dei valori paesaggistici del territorio toscano, la localizzazione e la realizzazione degli impianti stessi avrà luogo ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della l.r. 1/2005, sulla base delle determinazioni del Piano di

Indirizzo Energetico Regionale previa specifica valutazione integrata a norma del piano paesaggistico regionale di cui al presente PIT e dei vincoli previsti dalla normativa nazionale e regionale.

- gli strumenti della pianificazione territoriale promuovono le sinergie e l'integrazione dei porti al fine di sviluppare la competitività del sistema portuale toscano.
- gli strumenti di pianificazione territoriale promuovono azioni di sinergia e coordinamento degli aeroporti toscani al fine di sviluppare la competitività del sistema aeroportuale toscano.

## **SCHEDA RIFERITA ALL'AMBITO 10- CHIANTI**

L'Ambito 10 *Chianti* comprende i comuni di: Barberino Val d'Elsa (FI), Castellina in Chianti (SI), Castelnuovo Berardenga (SI), Gaiole in Chianti (SI), Greve in Chianti (FI), Radda in Chianti (SI), San Casciano in Val di Pesa (FI), Tavarnelle Val di Pesa (FI).

La Scheda riferita all'Ambito 10- Chianti è strutturata nei seguenti capitoli e paragrafi:

### **1. Profilo dell'ambito**

#### **2. Descrizione interpretativa**

- 2.1 Strutturazione geologica e geomorfologica
- 2.2 Processi storici di territorializzazione
- 2.3 Caratteri del paesaggio
- 2.4 Iconografia del paesaggio

#### **3. Invarianti strutturali**

- 3.1 I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
  - Descrizione strutturale
  - Dinamiche di trasformazione
  - Valori
  - Criticità
  - Indirizzi per le politiche
- 3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio
  - Descrizione strutturale
  - Dinamiche di trasformazione
  - Valori
  - Criticità
  - Indirizzi per le politiche
- 3.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
  - Descrizione strutturale
  - Dinamiche di trasformazione
  - Valori
  - Criticità
  - Indirizzi per le politiche
- 3.4 I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
  - Descrizione strutturale
  - Dinamiche di trasformazione
  - Valori
  - Criticità
  - Indirizzi per le politiche

#### **4. Interpretazione di sintesi**

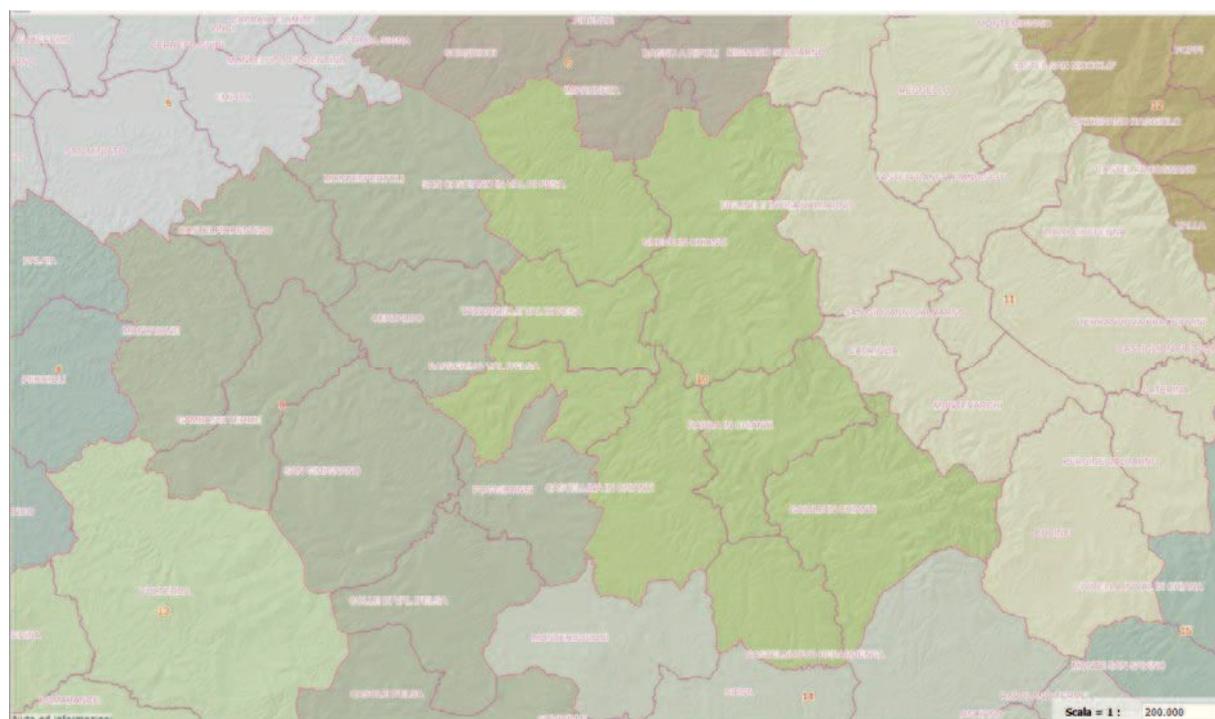
- 4.1 Patrimonio territoriale e paesaggistico
- 4.2 Criticità

#### **5. Disciplina d'uso**

- 5.1 Obiettivi di qualità e direttive
- 5.3 Beni paesaggistici

I brani di seguito riportati sono stati estrapolati dalla Scheda *dell'Ambito 10 Chianti* inoltre sono riportati gli estratti degli Elaborati cartografici disponibili presso il sito della Regione Toscana <http://www.regione.toscana.it/home>.

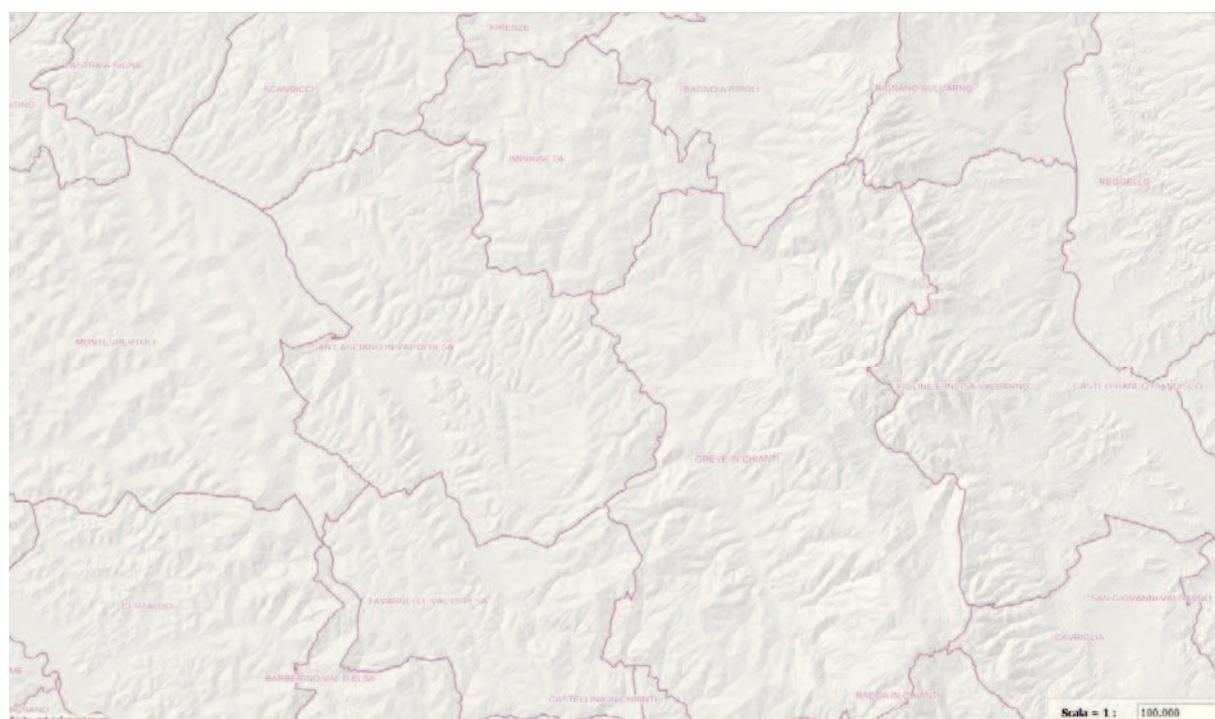
## GLI AMBITI DI PAESAGGIO



Estratto della Carta *Ambiti di paesaggio*  
Confini comunali

(scala originaria 1:200.000)

## L'AMBITO COMUNALE



Estratto della Carta *Ambiti comunali*  
Confini comunali

(scala originaria 1:100.000)

## LA CARTA TOPOGRAFICA



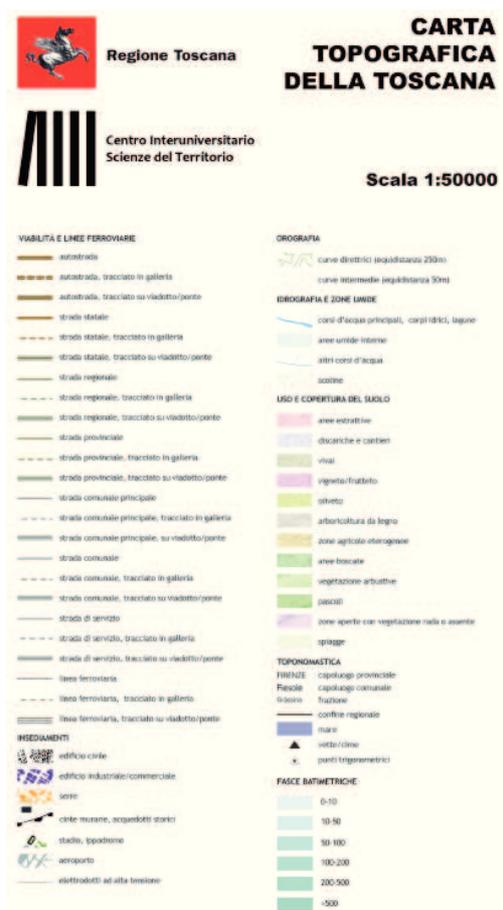
Estratto della *Carta topografica - grey*  
Confini comunali

(scala originaria 1:100.000)

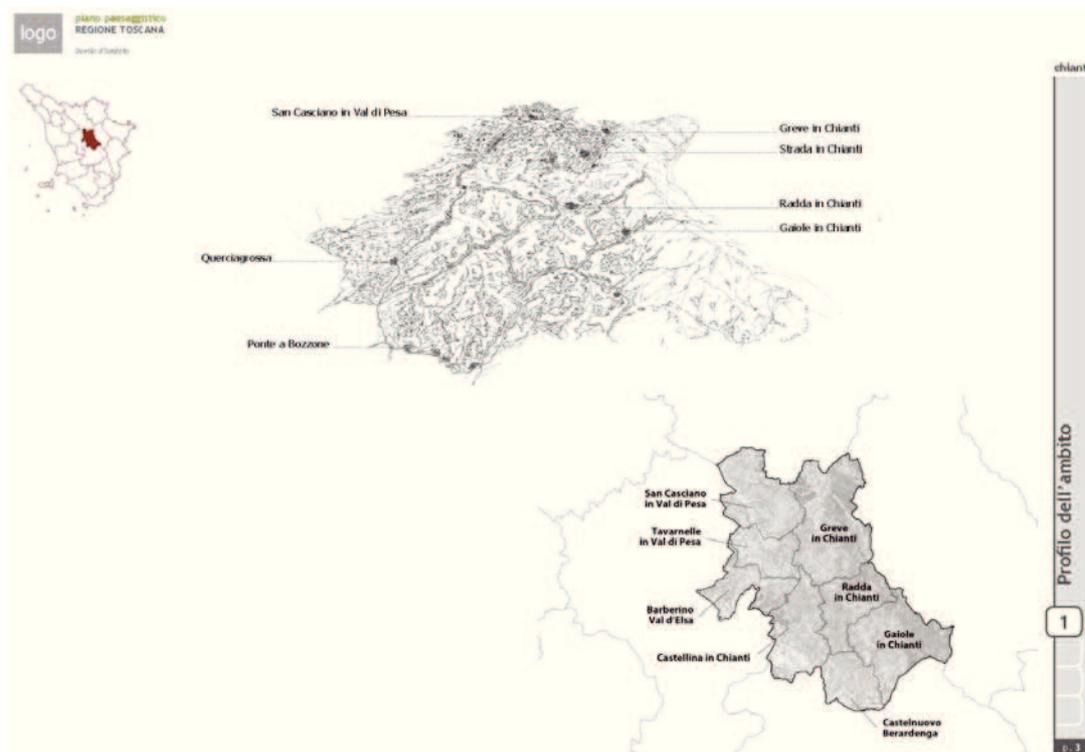


Estratto della *Carta topografica*

(scala originaria 1: 60.000)



**PROFILO DELL'AMBITO**



Profilo dell'Ambito

(estratto Scheda Ambito 10 - Chianti, pag. 3)

*Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica. Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi ha strutturato versanti, sommità e crinali con un'edificazione compatta o isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche. Si tratta della componente del Chianti più minacciata da nuove urbanizzazioni, fenomeno che ha generato un'edificazione - spesso - di scarsa qualità, compromettendo diffusamente le relazioni fondative fra nuclei urbani e intorni agricoli, alterando, in molti casi, le qualità fondative e percettive della viabilità storica. In termini di criticità sono da segnalare le urbanizzazioni lungo i paesaggi di crinale (San Casciano, Mercatale, Tavarnelle, San Donato, Castellina in Chianti, Greve in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti, Strada in Chianti, San Polo in Chianti), oltre alle lottizzazioni distribuite ai margini degli aggregati rurali (Cerbaia, Bargino, Passo dei Pecorai, Montefiridolfi, Quercegrossa, ecc.). Rilevanti dinamiche di riconversione colturale (da oliveto a vigneto specializzato) - concentrate soprattutto nel Chianti senese, oltre al degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie (specie quelle che sostengono gli impianti di olivicoltura tradizionale) contribuiscono ad alterare ulteriormente la struttura paesaggistica del Chianti. A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quali testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani, oggi in via di scomparsa (soprattutto nell'area compresa tra Monte Domini e Monte San Michele). Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).*

## **DESCRIZIONE INTERPRETATIVA**

### **Struttura geologica e geomorfologica**

*Il territorio dell'ambito è dominato dalla presenza di rilievi collinari che in successione si elevano da ovest ad est, verso la dorsale dei Monti del Chianti, che separa il Chianti dal bacino del Val d'Arno Superiore, ad E-NE. Lungo i margini occidentale e meridionale, l'ambito confina con i bacini della Val d'Elsa e di Siena.*

*L'assetto geologico è dominato da una sequenza di unità geologiche, rappresentate rispettivamente dai depositi pliocenici, dalle Unità del Dominio Ligure, con crinali e dorsali principali ad andamento appenninico (NW-SE), con morfologie più marcate ad ovest, che si raccordano anche con ampi piani sommitali (corrispondenti ad estesi lembi residuali di una superficie regressiva) ai più elevati rilievi collinari nei terreni del Dominio Ligure, fino alla dorsale dei Monti del Chianti, costituiti dalle Formazioni prevalentemente torbiditiche.*

*I Monti del Chianti fanno parte della struttura centrale dell'Appennino e costituiscono, infatti, la parte centro-meridionale della "Dorsale Abetone- M. Cetona", la seconda grande dorsale che si incontra in Toscana proseguendo da ovest verso est.*

*Dopo l'evento compressivo, che si esaurì nell'Oligocene superiore, e che causò l'impilamento dei Domini Liguri e Sub-Liguri, si instaurarono movimenti tettonici distensivi che portarono l'assetto delle formazioni della Falda Toscana e dei Domini Liguri alla conformazione attuale.*

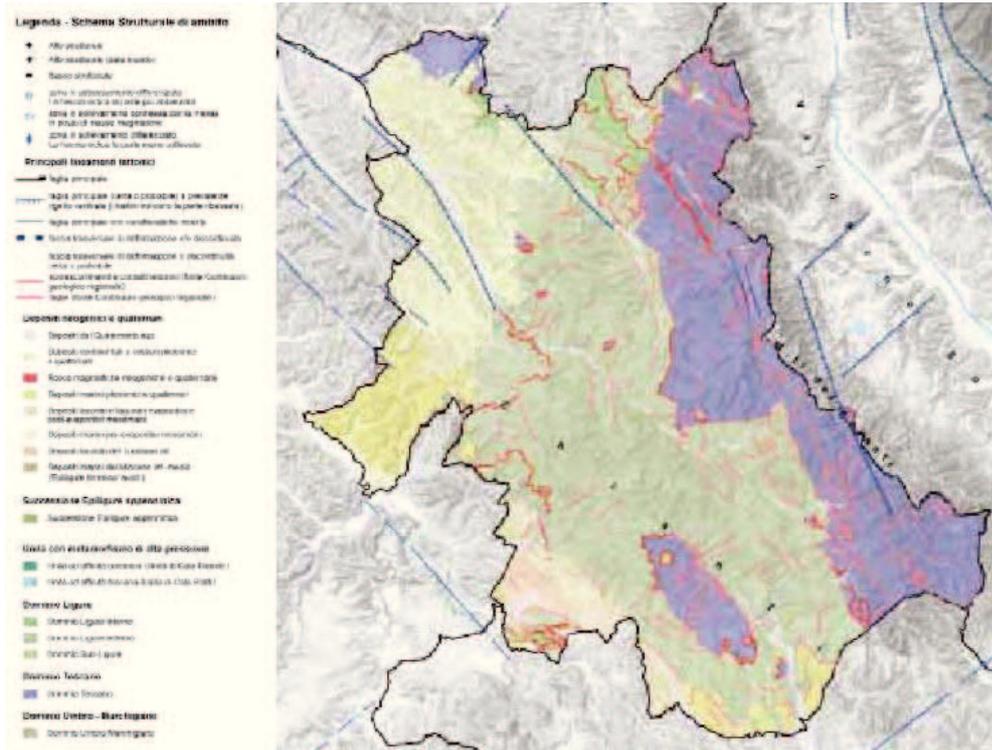
*L'evoluzione paleogeografica del Chianti, a partire dal Tortoniano, è strettamente legata ad una serie di movimenti di sprofondamento e sollevamento a cui si sono associati, a partire dal Messiniano medio - superiore, processi di trasgressione e regressione marina che hanno dato origine ai sedimenti che occupano la Val di Pesa.*

*Durante il Pliocene, la faglia di Poggibonsi ha determinato un abbassamento dell'area compresa fra la Val di Pesa, Val d'Elsa e il bacino di Siena ed un forte sollevamento dei monti del Chianti, con conseguenti fenomeni erosivi molto intensi. Nei Monti del Chianti, questo ha portato all'erosione di una parte della copertura "Ligure".*

*Nel Pliocene continua il sollevamento dei monti del Chianti con la conseguente formazione dei bacini limitrofi di Firenze e Val d'Arno superiore, mentre gli altri bacini rimangono stabili fino al Pleistocene medio quando, sotto l'azione di faglie in direzione appenninica, hanno indotto il sollevamento dei bacini di Val d'Elsa e di Pesa.*

*Le Unità Toscane affiorano, quindi, lungo lo spartiacque con il confinante Valdarno di Sopra e in una finestra tettonica che evidenzia il complesso mesozoico, a sud-est di Castellina in Chianti. Lungo lo spartiacque, l'erosione ha portato alla luce i calcari e le argilliti della "Scaglia Toscana", mentre il grosso delle Unità Toscane nel territorio del Chianti è rappresentato dalla ben nota Formazione del Macigno.*

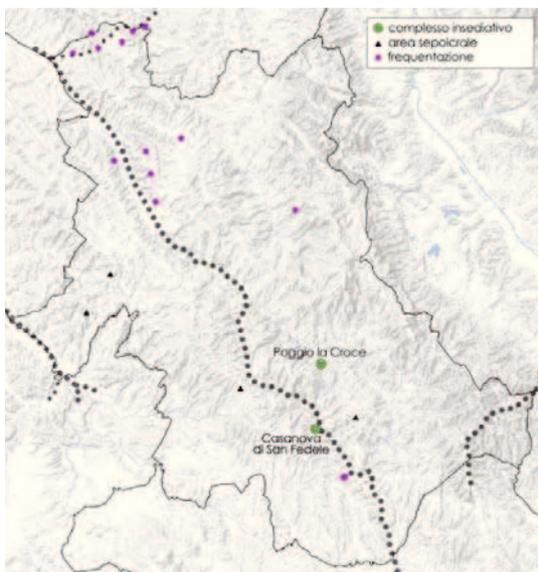
*In particolare l'assetto strutturale è caratterizzato da un sistema di grandi fratture ortogonali alle catene, tipica dell'Appennino, che controlla le i principali elementi morfologici, quali lo sviluppo di valli trasversali che forniscono le vie di comunicazione tra Chianti e Valdarno e la posizione di massiccio rialzato compatto, quasi a quadrilatero, del cuore del Chianti "storico".*



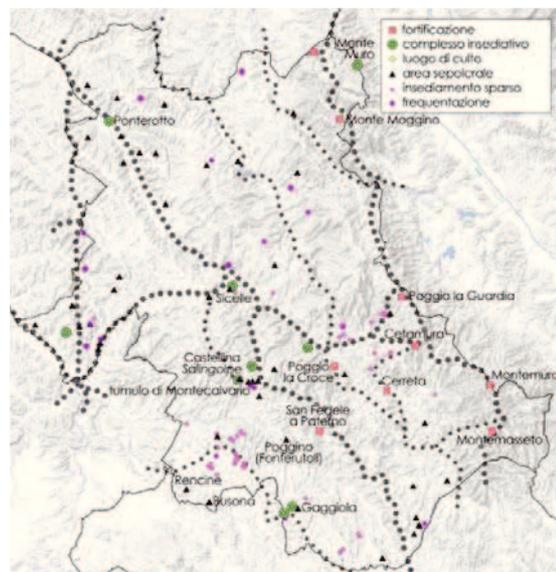
Schema Strutturale di Ambito (estratto Scheda Ambito 10 - Chianti, pag 8)

### Processi storici di territorializzazione

Relativamente al paragrafo *Processi storici di territorializzazione* si ritiene utile riportare per i periodi *preistorico-protostorico, etrusco, romano, medievale* e per il quello *moderno* le rappresentazioni grafiche estratte dalla Scheda d'Ambito 10, mentre per il periodo *contemporaneo* alcuni brani del testo.

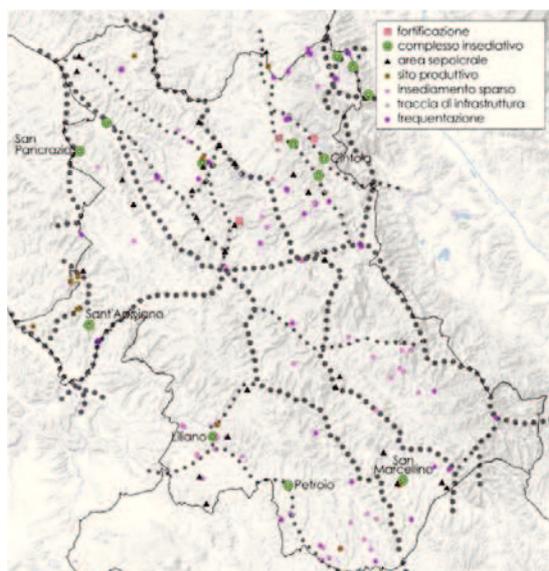


Rappresentazione della rete insediativa di periodo preistorico e protostorico sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 210.000



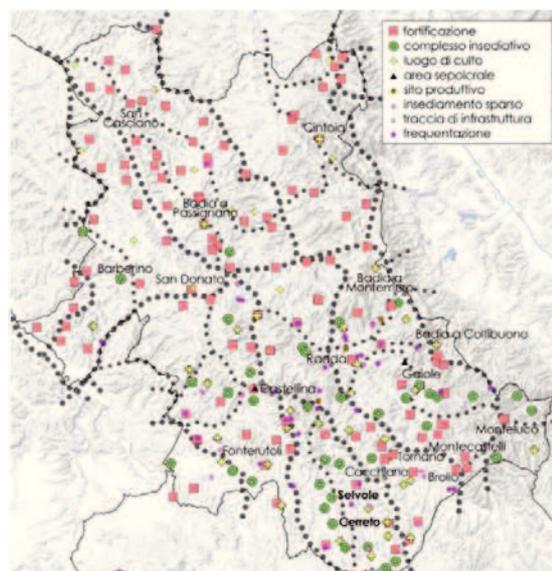
Rappresentazione della rete insediativa di periodo etrusco sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 210.000

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 9)

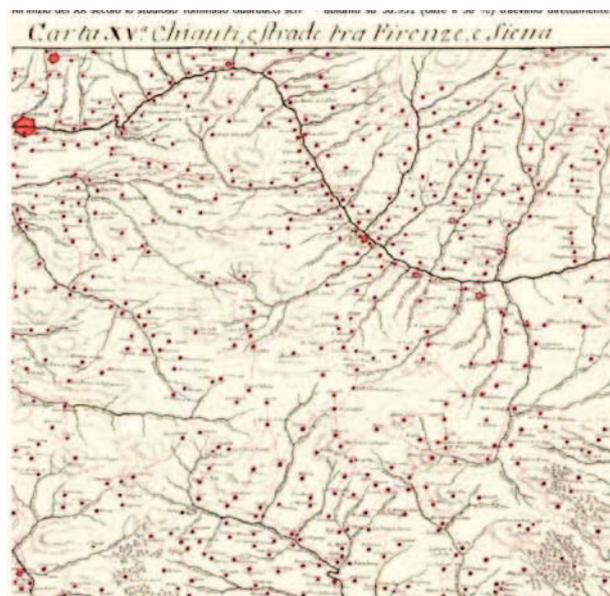


Rappresentazione della rete insediativa di periodo romano sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 210.000

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 10 e pag 11)

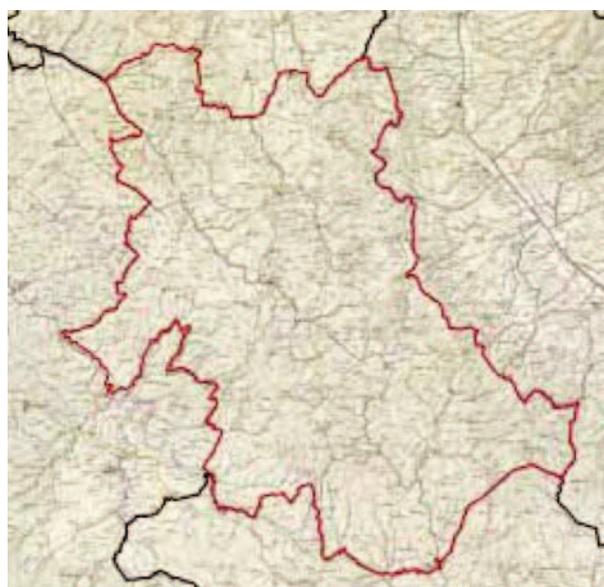


Rappresentazione della rete insediativa di periodo medievale sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 210.000



Il territorio del Chianti nella seconda metà del XVIII secolo (Ferdinando Morozzi, Archivio di Stato di Siena)

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 12 e pag. 13)



Il territorio dell'ambito nella carta della Toscana di Giovanni Inghirami del 1825-30 in scala 1:100.000 (Archivio Nazionale di Praga, RAT Map 362)

### Periodo contemporaneo

Nel 1830, il granduca Leopoldo II ripeté con termini interamente elogiativi la caratterizzazione geografica delle belle e produttive colline chiantigiane e della loro viticoltura: "Vidi le valli di Pesa e Virginio, le magnifiche colline di San Casciano [...], le coltivazioni studiate, i bei siti [...]. Traversai da Passignano e Panzano nel Chianti, ritornando per Greve. Monti aspri e petrosi si vedevano disfatti coi zapponi, colle mine, e disposti in terrazze: e qui le viti di quel vino prezioso, che di bontà, forza e durata, agguaglia quello di Francia". Ciò a testimonianza dell'avanzata della

modernizzazione agraria all'insegna della graduale specializzazione vitivinicola. Nel 1833, secondo le stime di Emanuele Repetti il Chianti contava 43.533 abitanti.

[...]

La piccola regione vitivinicola del Chianti Classico, nei suoi confini attuali, venne riconosciuta con la legge 1164 del 1930 (e decreto attuativo 6126 del 1932), corollario dell'azione di promozione esercitata da influenti produttori che, fin dal 1903-04 a Siena (dal 1906 a Firenze e dal 1909-10 a Greve), avevano cominciato a consorzarsi per difendere il loro vino dalla concorrenza sleale e dalla contraffazione da parte di produttori esterni; già il R. D. 497 del 1924 aveva garantito la creazione di un ente per la tutela della denominazione, aprendo la strada al "Consorzio per la difesa del vino tipico Chianti e della sua marca di origine" che l'anno successivo si era dotato del logo del gallo nero, antico stendardo della Lega.

Ebbe allora inizio la fortuna enologica e territoriale del Chianti (ora allargato dalle alte vallate di Arbia, Pesa e Greve alle medie vallate dei tre i corsi d'acqua, a comprendere in tutto o in parte i territori di Castelnuovo, Barberino, Tavarnelle e San Casciano), sempre più rinomato per la qualità dei suoi vini e dei suoi paesaggi e monumenti.

Tornando ai vigneti specializzati, questi esistevano nel Ventennio, quando furono ampliati nel contesto della ricostituzione della viticoltura devastata dalla fillossera: ma ancora nel 1950 l'incidenza del vigneto doveva essere modesta (l'agronomo Enzo Giorgi calcolava nell'ambito delle grandi proprietà un ettaro ogni 100 di superficie agraria).

Questi ed altri adeguamenti non poterono impedire la crisi e la disgregazione rapida del sistema tra gli anni '50 e '70, allorché, anche nel Chianti, la mezzadria si rivelò inadeguata a garantire i diritti (politici, sociali e culturali, prima ancora che economici) che la democrazia e la modernizzazione stavano diffondendo in un Paese che aveva imboccato la pur difficoltosa strada dell'integrazione europea.

La fuga dei mezzadri dai poderi e di molti chiantigiani dai paesi – verso Firenze, Siena e i centri in sviluppo industriale della Val d'Elsa – è dimostrata dai censimenti demografici. La popolazione scese dalle 62.224 unità del 1951 a 53.496 nel 1961 e a 46.047 nel 1971. Da allora, l'esodo cessò e si registrò un graduale recupero di abitanti, con i 47.715 del 1981, i 50.370 del 1991, i 54.692 del 2001 e i 60.258 del 2010.

Tale ripresa è dovuta all'attrazione residenziale – più che direttamente produttiva – esercitata nel lungo periodo o più di recente dai capoluoghi e da alcune frazioni di San Casciano (14.010 nel 1951, 17.216 nel 2010) e Greve (13.233 nel 1951, 14.351 nel 2010), con i processi di espansione edilizia percepibili nei centri abitati lungo la Chiantigiana, e di Tavarnelle (5933 nel 1951, 7755 nel 2010); anche gli altri Comuni sembrano avere esaurito l'esodo e qualcuno (specialmente Barberino) appare in leggera ripresa.

L'impianto dei grandi vigneti – che hanno spesso assunto carattere di monocoltura rispetto all'olivo e ad altre produzioni (ma il bosco svolge ovunque, oggi più che nel passato, un ruolo maggioritario in termini di superficie) – si è verificato tra gli anni '60 e '70 del XX secolo, nell'ambito di una radicale riconversione aziendale. La vite in pochi anni ha assunto infatti l'importanza di monocoltura, passando a 900 ha nel 1964, a 2648 ha nel 1970, a 6877 ha nel 1977 e a circa 10.000 ha negli anni '90.

Proprio negli anni '70 della riconversione, lo scrittore Carlo Betocchi descrisse il Chianti rimasto, nonostante tutto, rurale (rispetto alle vallate contigue riorganizzate dall'industrializzazione leggera nella cosiddetta campagna urbanizzata), pur con le innovazioni che si inserivano in modo non traumatico nella varietà del mosaico paesistico, contribuendo anzi a valorizzare l'insieme del paesaggio ereditato. Betocchi rilevava le differenze fra il Chianti Fiorentino, maggiormente coltivato e abitato, e quello Senese, con colline più aspre e caratterizzato da "silenzio verde e boscoso". Il Chianti appariva come una regione collinare punteggiata di "castelli bastionati", "borghi e casolari", ville isolate, "pievi sparse" e "vie tortuose".

Le qualità del paesaggio e del suo principale prodotto, il vino, avrebbero condotto ad una straordinaria attenzione da parte della società colta e ricca, nazionale e internazionale, per questo territorio che, negli ultimi decenni, è divenuto la campagna italiana più conosciuta al Mondo, ricercata per motivi residenziali e turistici.

La gravitazione verso Firenze e Siena è dimostrata dal notevole movimento di pendolari per motivi di lavoro che ogni giorno vi si dirigono. Ma il Chianti conserva una sua personalità, data dalla forte caratterizzazione in senso turistico-rurale, specialmente nell'area senese, dove l'agricoltura – con il settore agroalimentare – rappresenta il settore di maggiore importanza, con il numero ancora alto di occupati e con l'altissimo livello di specializzazione. L'industria manifatturiera, con le numerose piccole e medie imprese attive in vari settori (alimentare, meccanico, tessile, della pelletteria, del mobile e del legno, di autocaravan), riveste importanza solo lungo il tracciato della superstrada Firenze-Siena (aperta negli anni '60), in particolare a Tavarnelle e San Casciano, con a seguire Barberino, Greve e Castellina. Tra i prodotti dell'artigianato rurale, spiccano quelli alimentari, i manufatti dell'artigianato artistico, i prodotti connessi agli alimenti o agli strumenti di lavoro agricoli.

Se il Chianti – specialmente quello fiorentino – ha espresso negli ultimi decenni una crescente funzione residenziale per la sua vicinanza e la facile accessibilità al capoluogo regionale, il settore turistico rappresenta ovunque una delle colonne portanti dell'economia locale, con uno dei sistemi economici a più alta densità di aziende operanti nel turismo "verde" o rurale. Qui, infatti, il turismo ha avuto un forte sviluppo grazie ai pregi ambientali, paesaggistici e artistici e si esprime con forme di ricettività tradizionali (alberghi, campeggi, seconde case, ecc.), con una forte presenza agrituristica e con una importante attrazione di flussi turistici giornalieri (escursionismo).

## Caratteri del Paesaggio



Estratto della *Carta dei caratteri del paesaggio*

(scala originaria 1: 60.000)



## INVARIANTI STRUTTURALI

### Invariante I

#### 3.1 I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

##### Descrizione strutturale

*Nel paesaggio della Toscana centrale, il Chianti rappresenta una massiccia struttura rilevata, circondata da aree decisamente più basse: i bacini neogenici senesi a sud, la conca di Firenze a nord, il Valdarno di Sopra a est e la Val d'Elsa a ovest. Rispetto a queste aree, il Chianti riveste una funzione strutturale e percettiva di "monte". Le differenze, anche climatiche, tra nord e sud e tra est e ovest, sono significative, dando ai rilievi del Chianti una funzione di separazione tra porzioni diverse del territorio regionale.*

*Questa grande struttura morfologica è l'espressione di strutture geologiche abbastanza complesse, che modellano una geografia orientata in senso est-ovest.*

*Il margine orientale dell'ambito condivide con l'ambito Valdarno di Sopra una spina montuosa ben definita ma piuttosto articolata. La catena dei Monti del Chianti è infatti formata da una serie di pilastrici tettonici (horst) al cui nucleo emergono le formazioni rocciose del Dominio Toscano, rappresentate soprattutto dal Macigno. Nei blocchi più sollevati, tuttavia, affiorano le formazioni argillitiche ed i calcari poco duri della "Scaglia Toscana"; la minore resistenza meccanica di queste formazioni ha portato alla loro profonda incisione, con la formazione di valli antiformi ad andamento nordovest-sudest, strette e profonde, che frammentano la catena e creano vie di comunicazione.*

[...]

*La parte centrale e occidentale è dominata dagli affioramenti di Unità Liguri. Qui, le forme sono controllate dal comportamento delle formazioni rocciose. La Formazione del Monte Morello, la più diffusa, evidenzia notevoli variazioni; sul versante sinistro dell'alta Val di Pesa, la natura più calcarea dei litotipi definisce un'ampia estensione di Collina calcarea, ricca di forme carsiche e poco insediata. A nordovest di Greve, un'area più sollevata, ma meno calcarea e carsica, si modella nel sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri. Nella maggior parte del territorio, tuttavia, le forme sono tipiche del sistema della Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri che, insieme alla simile Collina sulle Unità Toscane, costituisce il supporto del paesaggio percettivo, insediativo e rurale tipico del Chianti. In questo ambito, il sistema della Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri presenta un'ulteriore articolazione, data dal contrasto tra formazioni più resistenti (Formazione del Monte Morello, Pietraforte) e più erodibili (Formazione di Sillano, Argilliti Varicolori). Le prime sostengono i crinali e, spesso, gli insediamenti; le seconde offrono pendii più dolci, luogo preferenziale di vigneti e oliveti. La principale struttura rurale dell'ambito è quindi, in misura preponderante, fondata su suoli piuttosto argillosi, ricchi di elementi grossolani e sottili anche per effetto della prolungata coltivazione.*

[...]

##### Dinamiche di trasformazione

*Negli ultimi cinquant'anni, il Chianti collinare è stato interessato da estese conversioni da uliveto a vigneto, e da sistemi misti a sistemi viticoli specializzati. Dal punto di vista geomorfologico e idrologico, queste trasformazioni hanno implicato modifiche importanti nei sistemi di protezione del suolo e di gestione delle acque di pioggia. Le estensioni terrazzate si sono ridotte in misura considerevole, anche se questa tendenza si è in qualche misura arrestata in seguito all'emergere di una tendenza più conservazionista, favorita anche dallo sviluppo turistico. Alcuni comuni hanno anche adottato indirizzi che favoriscono la creazione di sistemi terrazzati compatibili con la meccanizzazione, con risultati tecnici interessanti. Le dimensioni delle unità colturali sono aumentate notevolmente, e la sistemazione a rittochino si è generalizzata, per facilitare la meccanizzazione e anche per ridurre le sovrapproduzioni e mantenere il livello qualitativo dei vini.*

*Queste trasformazioni tendono ad aumentare il tasso di erosione del suolo e il potenziale di produzione di deflussi superficiali. La lavorazione meccanizzata su unità estese nel senso della massima pendenza ha determinato accumuli di suolo alla base dei vigneti e concentrazioni di elementi grossolani in superficie. Si tratta di modifiche notevoli del suolo, che però contribuiscono ad ammortizzare gli effetti negativi su deflussi ed erosione. Gli effetti negativi sono anche stati contenuti da una significativa attenzione nella progettazione dei sistemi di controllo delle acque di deflusso.*

*I centri abitati e produttivi dell'ambito sono da sempre legati a particolari situazioni di crinale o a ristretti fondovalle. Le necessità di espansione hanno portato all'occupazione sempre più completa delle superfici adiacenti ai centri storici e facilmente accessibili, lungo i crinali, su superfici sommitali fortemente smantellate e nei fondovalle.*

*Una tendenza rilevante è rappresentata dalla costruzione di infrastrutture, soprattutto cantine, in forma seminterrata. Dettata da chiare considerazioni di ordine percettivo, questa soluzione richiede però movimenti terra di grande entità, con profonde alterazioni geomorfologiche ed effetti di impermeabilizzazione non inferiori rispetto alle costruzioni superficiali, soprattutto nel sistema della Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti.*

##### Valori

*Il paesaggio del Chianti rappresenta il più noto esempio, in epoca moderna, di integrazione tra attività dell'uomo e ambienti collinari rocciosi o comunque a versanti acclivi. L'equilibrio sostenibile rappresentato dal sistema agrario storico è un insegnamento i cui significati profondi, rispetto all'interazione tra popolazione, agricoltura e*

geomorfologia, hanno valore universale. Come tale, il paesaggio storico del Chianti è un valore fondamentale in se. Componente inscindibile di questo valore, le produzioni di pregio, anch'esse risultato dell'ingegno umano applicato alla natura del territorio.

[...]

#### Criticità

In aggiunta alle considerazioni più generali, che sono comunque relative ai rischi di perdita di testimonianze importanti anche in senso geomorfologico, le tendenze in merito all'uso del suolo, per quanto mitigate e controllate, comportano un aumento delle criticità relative alla conservazione del suolo e al controllo dei deflussi superficiali. Si può affermare infatti che l'erosione e la produzione di deflussi sono entrambe aumentate, anche a causa della vulnerabilità intrinseca dei suoli. I principali corsi d'acqua dell'ambito, Greve e Pesa, non sono immuni da rischi di esondazione, manifestatesi ripetutamente in tempi recenti ma noti anche storicamente: questi rischi hanno anche portato alla realizzazione di estese casse di espansione lungo entrambi i fiumi.

Un'ulteriore criticità è legata al rischio di eventi franosi, che è sensibile e aggravato dalla mancanza di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, problema ancora presente.

Il tentativo di coniugare meccanizzazione e terrazzamenti, per quanto riuscito a breve termine, presenta rischi a medio termine. Si tratta di rischi legati allo spostamento di suolo a valle, prodotto delle lavorazioni meccaniche sia in vigneti estesi lungo la massima pendenza sia in vigneti lavorati in traverso, e può portare alla destabilizzazione dei terrazzi, con fenomeni franosi locali ma dannosi.

I sistemi di Collina sulle Unità Liguri, qui molto estesi, sono tendenzialmente poveri di risorse idriche, e i sistemi calcarei dell'ambito, poco radicati in profondità, non danno in questo senso grandi contributi. Le limitate risorse dei fondovalle sono molto utilizzate, al limite dei fabbisogni, e insidiate dalla tendenza all'impermeabilizzazione, in particolare nel fondovalle della media Val di Pesa.

Il sistema della Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti presenta criticità in parte diverse. I suoli e le formazioni geologiche sono notevolmente permeabili, per cui la generazione di deflusso rappresenta un problema minore. Il rischio di erosione del suolo però permane, a causa dell'erodibilità di suoli ricchi di sabbia fine e molto fine, sensibili al trasporto idrico sui lunghi versanti a rittochino. Gli acquiferi di questo sistema sono comuni ma molto frammentati, riducendo la risorsa idrica prontamente utilizzabile e rendendo più critici gli effetti dell'impermeabilizzazione e della possibile immissione di inquinanti dovuta alle colture ma anche alle attività di trasformazione, come oleifici e grandi cantine.

Nei sistemi di Collina sulle Unità Liguri, la tipica relazione tra insediamenti di crinale e versanti circostanti, riportata nella descrizione strutturale, è all'origine di criticità legate all'espansione dei centri abitati oltre il loro contesto geomorfologico.

Le nuove espansioni, infatti, insistono spesso sui versanti modellati nelle formazioni argillitiche, con risultanti seri problemi di dissesto che alterano versanti parte del paesaggio agrario storico e creano danni alle infrastrutture, con conseguenti costi per la collettività.

[...]

#### Indirizzi per le politiche

I principali indirizzi per la riproduzione del paesaggio chiantigiano sono legati alla necessità di raggiungere un equilibrio sostenibile della viticoltura.

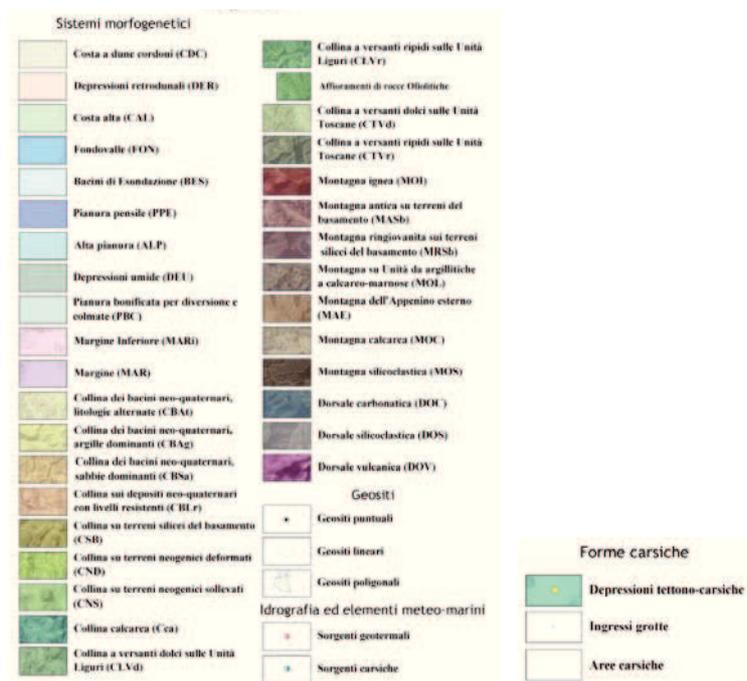
Per conseguire tale obiettivo si dovrà:

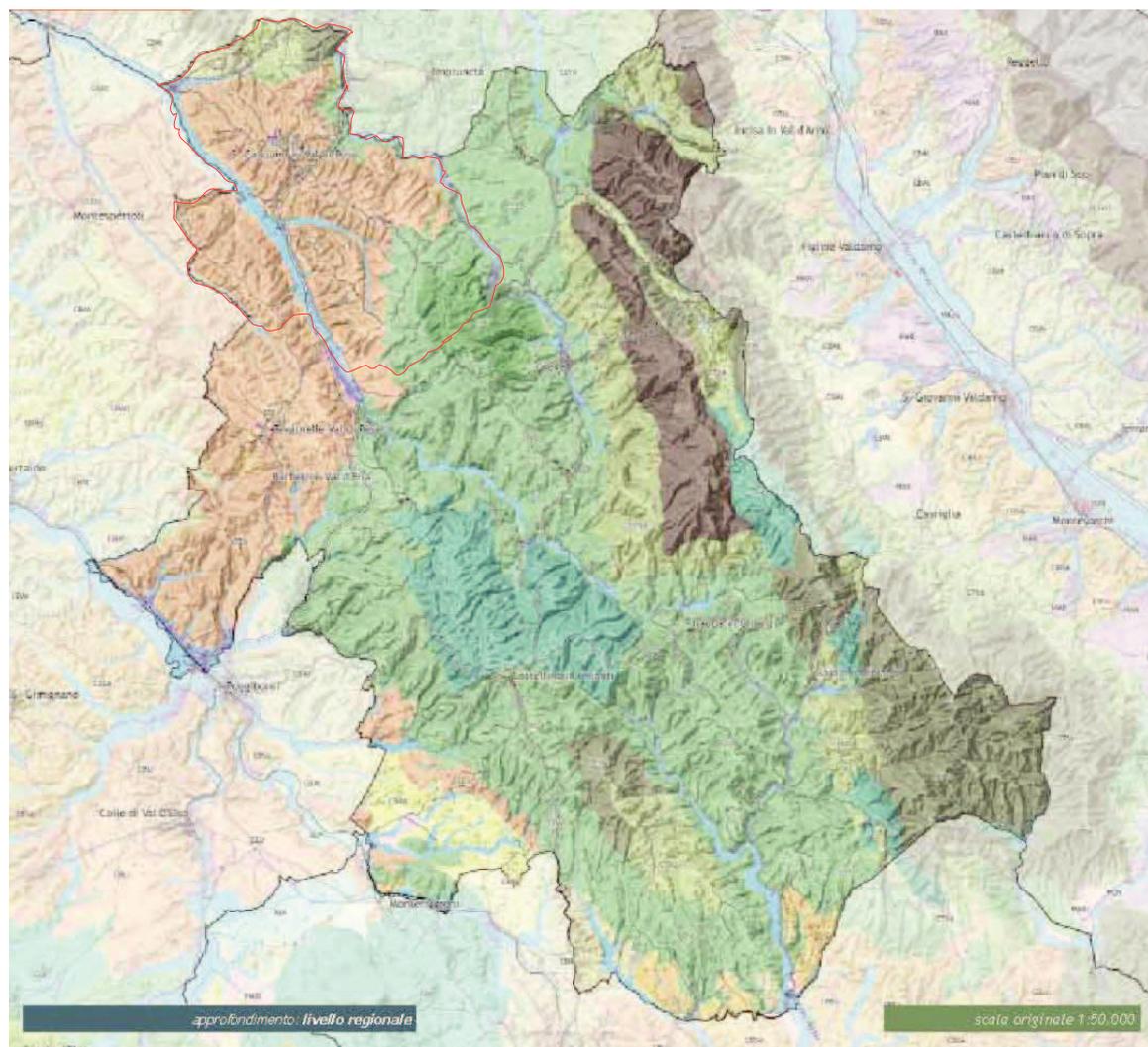
- promuovere tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate al contenimento dell'erosione del suolo, in tutte le sue forme, e alla prevenzione degli eccessi di deflusso superficiale, indirizzando l'evoluzione della maglia agraria verso unità meno estese, nel senso del versante, e realizzando adeguati sistemi di gestione dei deflussi;
- incoraggiare, nelle piantagioni arboree, l'estensione dei metodi di copertura verde del suolo, allo scopo di ridurre i deflussi;
- adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, in particolare nei sistemi di Fondovalle e di Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, sì da non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;
- minimizzare gli effetti idrogeologici degli insediamenti e delle attività produttive, orientando l'uso delle superfici verso quelle meno efficaci per la ricarica delle falde acquifere;
- promuovere il ripristino dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, in particolare adottando con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.



Estratto della *Carta dei sistemi morfogenetici*

(scala originaria 1:60.000)

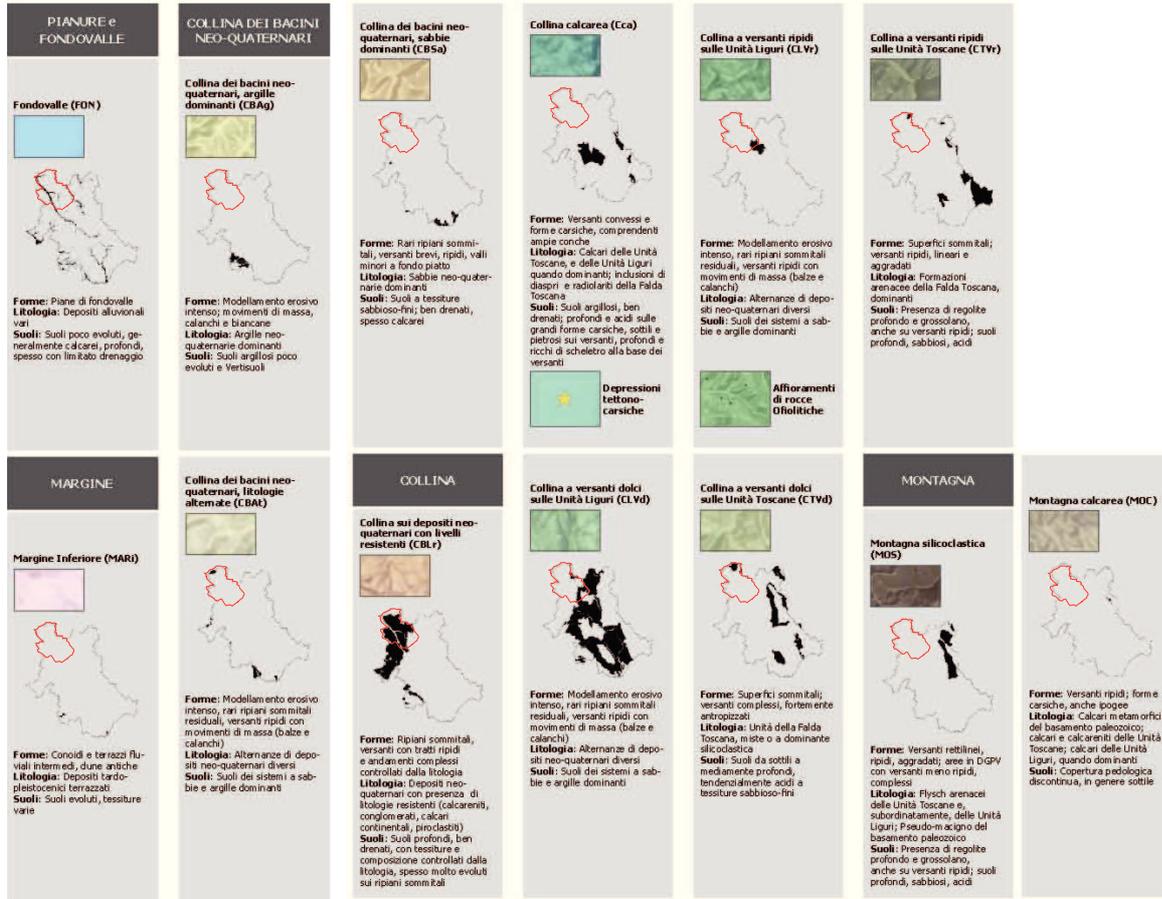




(Tavola Sistemi morfogenetici Intero Ambito 10, estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 22)



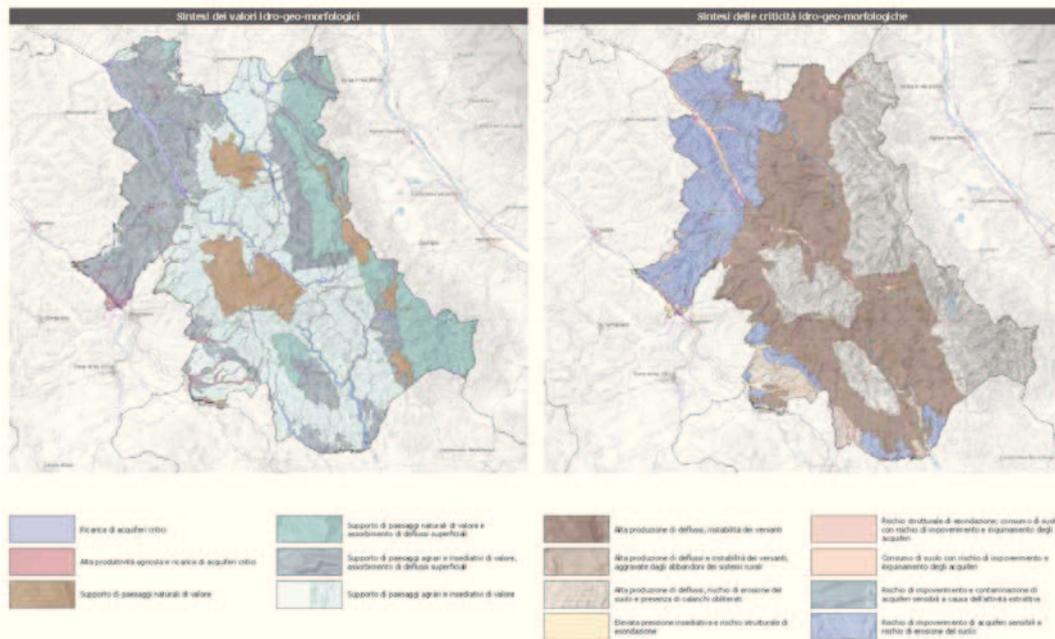
*Perimetro del Comune di San Casciano in Val di Pesa*  
(si evidenzia che il perimetro è stato inserito nell'estratto cartografico dal redattore della presente relazione)



(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 22 e pag. 23)



Perimetro del Comune di San Casciano in Val di Pesa  
 (si evidenzia che il perimetro è stato inserito nell'estratto cartografico dal redattore della presente relazione)



(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 24)

## **Invariante II**

### **caratteri ecosistemici dei paesaggi**

#### Descrizione strutturale

*Ambito relativamente omogeneo e in gran parte costituito dal tipico paesaggio del Chianti, prevalentemente collinare nel settore centro occidentale e montano in quello orientale.*

*Il territorio collinare è attraversato dal fiume Greve, dai torrenti Ambra e Pesa, e dal denso reticolo idrografico minore.*

*Con il territorio di barberino Val d'Elsa l'ambito si estende anche al bacino idrografico del fiume Elsa. La matrice prettamente agricola del settore nord-occidentale e della pianura della Val di Pesa, con relittuali elementi forestali, continua nel restante settore collinare con un caratteristico mosaico di aree agricole e forestali, con dominanza della coltura della vite (soprattutto vigneti specializzati) e dei boschi di latifoglie termofile (querceti di roverella).*

*A tale sistema collinare fortemente trasformato dall'azione dell'uomo fanno da contrasto i Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti e abetine d'impianto quali testimonianze della passata presenza di ambienti pascolivi montani, oramai in via di scomparsa.*

#### Dinamiche di trasformazione

*Nel dopoguerra il territorio del Chianti è stato interessato da intense dinamiche di spopolamento delle campagne e di abbandono delle coltivazioni e dei pascoli. Tali processi non si sono mai interrotti nell'area montana, dove all'abbandono dei pascoli e alla successiva ricolonizzazione arbustiva si sono aggiunti gli interventi di rimboschimento di latifoglie e conifere.*

*Nelle zone collinari e basso montane lo sviluppo del settore vitivinicolo e di quello turistico e agriturismo, ha consentito il recupero delle attività agricole, talora anche con negative trasformazioni (dal punto di vista naturalistico e paesaggistico) degli ambienti agricoli tradizionali verso il paesaggio della viticoltura specializzata.*

*Negli ultimi 20 anni le zone collinari e i fondovalle sono inoltre stati interessati da intensi fenomeni di sviluppo urbanistico, con l'ampliamento delle aree residenziali e la realizzazione di aree industriali e artigianali. Una dinamica particolarmente concentrata lungo gli assi stradali principali (Superstrada FI-SI, SS Chiantigiana e SS Val d'Elsa) e nelle aree di pertinenza fluviale.*

*I boschi del Chianti, dopo aver subito un intenso sfruttamento fino al secondo dopoguerra, sono andati incontro a un progressivo abbandono con conseguente rinaturalizzazione delle formazioni vegetali. Nell'ultimo ventennio, come sta accadendo per gran parte delle aree boschive della Toscana, si assiste ad un aumento delle utilizzazioni forestali in larga prevalenza nel governo a ceduo. Tale ripresa è risulta essere anche intensa per effetto concomitante della maggior richiesta sul mercato di biomassa a scopo energetico, della maggior quantità di legname presente e, infine, della disponibilità di manodopera a basso costo. Tale situazione ha portato i boschi quercini del Chianti a un intenso utilizzo e a una diffusa situazione di bassa qualità ecologica.*

*Nell'ambito forestale si associano inoltre i fenomeni di abbandono dei castagneti da frutto, l'aumento del carico di ungulati e la diffusione di fitopatologie nelle pinete, con rapidi processi di modifica del paesaggio forestale, soprattutto nel settore settentrionale del Chianti.*

#### Valori

[...]

#### Ecosistemi agropastorali

*La rete ecologica degli agroecosistemi si caratterizza per la notevole estensione dei vigneti specializzati (agro ecosistemi intensivi), in mosaico con la matrice agroecosistemica collinare e con i boschi di latifoglie termofile.*

*Nel settore nord-occidentale dell'ambito a tali elementi si affianca la presenza di nodi degli agroecosistemi, in gran parte costituiti da oliveti, da colture promiscue o da prati pascolo (ad es. nella zona di Cerbaia, San Casciano Val di Pesa, Montefiridolfi).*

[...]

#### Ecosistemi fluviali e aree umide

*La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali e la vegetazione ripariale come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità.*

*Il target degli ecosistemi fluviali costituisce una importante emergenza naturalistica dell'ambito, con particolare riferimento agli ecosistemi fluviali di alto corso, quali i torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, Borro del Baratro e il reticolo minore che scende dai rilievi dei Monti del Chianti, ove si localizzano habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico. Pur con la non ottimale qualità delle acque e con la forte alterazione delle aree di pertinenza fluviale, il Fiume Greve e i torrenti Pesa ed Ema presentano ancora relittuali elementi di interesse naturalistico, con particolare riferimento ai tratti di alto corso o in attraversamento di aree boscate. In particolare sono di maggiore interesse il tratto del Fiume Greve dalla loc. di Vignamaggio a monte di Greve in Chianti, della Pesa tra le loc. di Lucarelli e M.no San Cassiano (presso Radda in Chianti), e per l'Ema il tratto tra Meleto e San Polo in Chianti.*

[...]

Anche se in assenza di rilevanti eccellenze naturalistiche il target delle aree umide è presente con i numerosi e piccoli specchi d'acqua e invasi a uso agricolo, talora anche abbandonati, di estremo interesse soprattutto per la conservazione di importanti specie di anfibi. Piccole aree umide sono situate in prossimità dei principali corsi d'acqua, anche legati alla presenza di sbarramenti e piccoli invasi (elemento caratteristico dell'alto corso del torrente Arbia).

[...]

#### Aree di valore conservazionistico

Gli ecosistemi agropastorali collinari e montani, i relittuali mosaici di prati e arbusteti, gli ecosistemi forestali più maturi e gli ecosistemi torrentizi di alto corso costituiscono le principali emergenze naturalistiche dell'ambito.

Gli alti versanti dei Monti del Chianti e il sistema di crinale principale (a nord e a sud del M.te San Michele) costituiscono un'area di elevato interesse naturalistico per la presenza di nodi della rete forestale (castagneti, cerrete, abetine e boschi misti di buona maturità) in cui sono immersi relittuali aree aperte (piccoli coltivi ed ex prati pascolo) e arbusteti.

Il mosaico di questi ultimi rappresenta un habitat importante per numerose specie di uccelli di interesse conservazionistico, con particolare riferimento alle zone della Fattoria M.te Scalari, del Monte Domini e Masso Tondo, dei Poggi di Corno e Convento, del M.te Querciabella e del crinale tra il M.te San Michele e il M.te Maioni, caratterizzato da pianori sommitali (Pian del ciliegio) con densi arbusteti di ricolonizzazione su ex pascoli (a dominanza di ericeti).

Le aree a maggiore concentrazione di habitat e specie di interesse conservazionistico si localizzano lungo la parte sommitale dei Monti del Chianti e nella porzione meridionale dell'ambito, un territorio in gran parte corrispondente al Sito Natura 2000 "Monti del Chianti".

Tra le altre aree sono da segnalare il Bosco di S. Agnese, con boschi di sclerofille e antica cipresseta d'impianto oggi naturalizzata (già Riserva Provinciale), la Valle di Cintoia con il caratteristico corso del torrente Sezzate, gli storici impianti di pino domestico al Poggio degli Scopeti, la valle del Borro del Cesto, con importanti ecosistemi torrentizi, del Borro del Baratro e dell'alta Val di Pesa, il corso del torrente Arbia e il territorio dell'alta Val d'Arbia e la zona della Badia di Coltibuono con la presenza di una continua matrice forestale, anche con castagneti da frutto.

#### Criticità

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, e ai processi di artificializzazione del territorio collinare e di fondovalle.

Questi ultimi processi sono legati alla intensa diffusione dei vigneti specializzati, a discapito di seminativi e di prati pascolo, e ai fenomeni di urbanizzazione dei fondovalle, questi ultimi particolarmente rilevanti nel fondovalle della Pesa.

La diffusione dei vigneti specializzati ha comportato anche la perdita del caratteristico disegno del paesaggio chiantigiano, con l'alterazione della maglia agraria, la perdita delle caratteristiche sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzo e degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e con una significativa e complessiva perdita di agroecosistemi tradizionali e di alto valore naturalistico.

Tale processo risulta ampiamente presente in tutto il territorio dell'ambito, con particolare riferimento al settore centrosettentrionale e alla zona di Panzano in Chianti.

[...]

Nei fondovalle, o nei versanti collinari, ulteriori territori agricoli risultano persi per l'ampliamento dell'edificato residenziale (ad es. a Greve, a San Casciano Val di Pesa, a Castellina in Chianti e a Strada in Chianti) e industriale/artigianale (Il Ferrone, il Meleto, Sambuca, Testi, zone industriali lungo il fiume Elsa) e per la diffusa realizzazione di impianti di arboricoltura da legno (in particolare di noceti).

La perdita di agroecosistemi tradizionali costituisce la più rilevante criticità anche per il territorio dei Monti del Chianti, ove gli ambienti agropastorali hanno assunto una presenza relittuale e in via di scomparsa, sostituiti da impianti di conifere e da arbusteti di ricolonizzazione (ma anche da vigneti di nuovo impianto). Ciò risulta particolarmente negativo lungo il crinale principale dei monti del Chianti in gran parte trasformato in un mosaico di boschi e arbusteti.

La matrice forestale presenta numerose criticità, con particolare riferimento alla generale scarsa qualità ecologica delle matrici forestali quercine, anche legata alla loro eccessiva utilizzazione, alla negativa perdita di castagneti da frutto, all'alterazione delle storiche pinete situate al confine con le colline fiorentine per diffusione di fitopatologie e alla inidonea gestione delle vegetazione ripariale. A questa ultima criticità si associa l'alterazione degli ecosistemi fluviali della Pesa, dell'Elsa e della Greve, per inquinamento delle acque e per l'artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale.

[...]

#### Indirizzi per le politiche

Gli obiettivi a livello di ambito per l'invariante ecosistemi sono finalizzati principalmente a mitigare e limitare i processi di perdita degli ambienti agropastorali tradizionali, evitando la diffusione estensiva di nuovi vigneti specializzati in ambito collinare, a ridurre i processi di urbanizzazione nelle aree di fondovalle e quelli di ricolonizzazione arbustiva e arborea negli ex ambienti pascolivi dei crinali montani.

La riduzione dei processi di abbandono degli ambienti agropastorali montani costituisce un indirizzo strategico non solo dell'ambito in oggetto ma dell'intero sistema appenninico toscano.

[...]

*Per la zona collinare risulta fortemente auspicabile una limitazione alle ulteriori trasformazioni di seminativi, incolti o prati pascolo in vigneti specializzati. Questi ultimi, quando presenti in modo esteso e con monoculture dominanti, costituiscono ambienti agricoli di scarso valore naturalistico che hanno già estesamente interessato l'ambito, compromettendo in parte la sua originaria struttura agricola tradizionale.*

[...]

*Nella porzione settentrionale dell'ambito lo stesso indirizzo della limitazione dei processi di intensificazione delle attività agricole risulta prioritario per il mantenimento o recupero di una direttrice di connettività ecologica di valenza regionale tra i boschi del Chianti, quelli delle colline di Scandicci e Tavarnuzze e il Montalbano (Direttrice di connettività da riqualificare).*

*Nelle aree di fondovalle (in particolare della Pesa, dell'Elsa e della Greve) e nei centri abitati collinari, sono da ostacolare gli ulteriori processi di urbanizzazione residenziale o artigianale/industriale con perdita di suolo agricolo, mantenendo i residui varchi nell'edificato e recuperando livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale.*

[...]

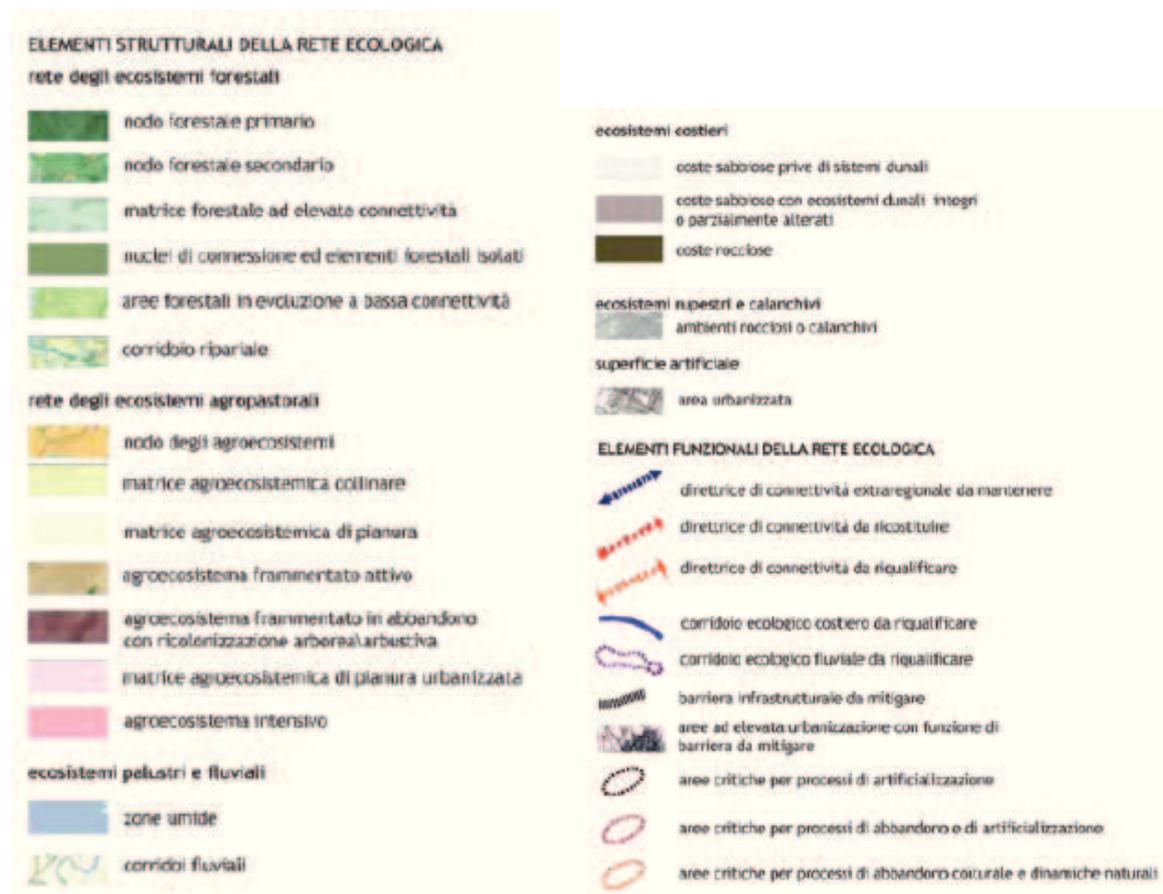
*Prioritaria risulta una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare") e migliorando i livelli di compatibilità ecosistemica degli interventi periodici di "pulizia" delle sponde.*

*In ambito forestale gli indirizzi sono finalizzati al recupero dei castagneti da frutto, alla riduzione degli effetti negativi del governo a ceduo, con incremento delle specie accessorie di pregio e degli alberi habitat, al miglioramento dei livelli di maturità delle matrici forestali, al controllo delle fitopatologie e alla rinaturalizzazione di parte degli impianti di conifere nei Monti del Chianti.*



Estratto della Carta della Rete Ecologica

(scala originaria 1:60.000)



Legenda della Carta della rete ecologica

### **Invariante III**

#### **Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

##### Descrizione strutturale

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 5 "Morfotipo insediativo a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.5 "Chianti fiorentino e senese" e parte dell'articolazione 5.4 "La Valdelsa").

I maggiori insediamenti del sistema policentrico a maglia, generalmente di origine medievale (San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle, Castellina in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti), sorgono lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulla sommità dei colli dai quali dominano i territori circostanti, mantenendo tra loro rapporti reciproci di intervisibilità.

[...]

In definitiva si tratta di un sistema insediativo e produttivo sorto per connettere fra loro diversi tipi di risorse e di attività produttive: precisamente le aree forestali alle quote più alte, le aree agricole di pregio nelle colline, le attrezzature e le infrastrutture di supporto e i luoghi di mercato, come Greve in Chianti, nei fondovalle. Seguono secondo la scala gerarchica i borghi fortificati, le pievi, le grandi ville e castelli signorili e le fattorie, secondo le regole insediative del sistema delle ville-fattorie.

Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è collegata alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la Villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi collocate solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle.

Il paesaggio ha un aspetto che è insieme agricolo e urbano, caratterizzato dall'agricoltura specializzata nell'olivo e nella vite, e da un diffuso insediamento sparso e centri abitati maggiori sulle alture, organizzato secondo un sistema che, nonostante le trasformazioni attuali che hanno investito in modo consistente soprattutto le aree pianeggianti e quelle collinari limitrofe a Firenze, è ancora chiaramente leggibile e costituisce l'organizzazione fondamentale del paesaggio chiantigiano.

Anche l'espansione degli insediamenti ha seguito nel tempo regole ben precise e di assoluta continuità con le preesistenze: ogni nuova addizione si addossava ai manufatti esistenti, sviluppando misurati nuclei lineari lungo le vie di comunicazione di crinale o di fondovalle, oppure piccoli borghi che sorgevano in posizione isolata e dominante rispetto all'intorno, nel luogo dove erano collocate pievi, ville, fattorie e poderi.

#### Dinamiche di trasformazione

Il sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli nuclei lineari sorto generalmente lungo la viabilità principale di crinale e sulla sommità dei colli, costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile.

Le recenti edificazioni e infrastrutturazioni, concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, hanno interrotto le regole insediative storiche, introducendo forme carenti di radicamento territoriale. In particolare nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta una espansione delle aree residenziali, talvolta di dimensioni considerevoli, che ha investito pianure e colline con tipologie e scelte localizzative che generano importanti problemi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti. Si tratta di espansioni significative sui crinali (San Casciano Val di Pesa, Mercatale, Tavarnelle, San Donato, Castellina in Chianti, Greve in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti, Strada in Chianti, San Polo in Chianti) e lottizzazioni ai margini degli aggregati rurali (Cerbaia, Calzaiole, Bargino, Passo dei Pecorai, Montefiridolfi, Quercegrossa, Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, Santa Cristina, Poggio alla Croce) con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio. Lungo strade di fondovalle si registra anche lo sviluppo di aree industriali e artigianali (Calzaiole, Ponterotto, La Botte, Bargino, il Ferrone, Meleto, Sambuca).

Per quanto riguarda il sistema delle ville fattoria, pur nella permanenza dell'impianto territoriale storico, si sono verificati cambiamenti di destinazione d'uso, sia per la villa (riorganizzazione interna per appartamenti) sia per le case coloniche (residenze e agriturismi), sia per i mulini (residenze).

La nuova edificazione o l'introduzione di funzioni estranee al contesto rurale comportano la necessità di nuova viabilità e parcheggi per i quali spesso si adottano modalità tipologiche urbane: strade di fondovalle a servizio di aree artigianali, bretelle di circonvallazione dei nuclei, rotonde di servizio alle nuove espansioni, hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti. Le maggiori infrastrutturazioni sono state realizzate nei fondovalle (raccordo autostradale Firenze-Siena lungo la Pesa, la S.S.222 lungo la Greve) e sono relative alla localizzazione nelle aree pianeggianti degli insediamenti produttivi, favorite anche dalla prossimità con l'asse di scorrimento FI- SI (Ponterotto, Calzaiole, Bargino, Sambuca). La superstrada FI-SI insieme alla chiantigiana sono l'ossatura principale sulla quale si strutturano le maggiori trasformazioni impattanti.

Nonostante i centri abitati più importanti abbiano subito ampliamenti e trasformazioni, con alterazioni di natura visiva, solo in rari casi le principali regole insediative sono state cancellate ed in particolare non si sono verificati fenomeni di saldatura nelle aree pianeggianti.

I comuni confinanti con Firenze (San Casciano, Tavarnelle, Strada) hanno subito una erosione consistente dei loro caratteri originari, con insediamenti diffusi e alterazioni irreversibili in molti manufatti e nelle loro pertinenze. Questi comuni subiscono attualmente forti pressioni insediative dovute alla vicinanza dell'area metropolitana (prime case), e all'attrattività del paesaggio (secondo case), la richiesta di abitazioni è costante e in incremento, rischiando di alterare definitivamente i caratteri e gli equilibri paesistici. Inoltre è da registrare una particolare attrattività dei comuni posti lungo l'asse di grande scorrimento FI- SI, con consistenti previsioni residenziali.

#### Valori

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi":
  - Sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino e senese con pettine della villa-fattoria;
  - Sistema a pettine dei centri doppi sulla via Francigena;
- la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria:
  - borghi rurali di modeste dimensioni sviluppati sui crinali;
  - ville fattoria, sempre sui crinali, di elevato pregio architettonico, luogo di residenza e contemporaneamente centro produttivo e polo di organizzazione economica agricola, sono collocate in posizione dominante, sui crinali lungo la viabilità principale, circondate da giardini, parchi e viali alberati e dotate di ambienti per le trasformazioni dei prodotti agricoli come magazzini, cantine, frantoi ed altri;
  - il sistema delle case coloniche sul podere, luogo di dimora dei mezzadri, di produzione dei beni agricoli (forni, pozzi, fienili, essiccatoi) sono collocati sulla sommità o sulla mezzacosta dei controcrinali, collegati alla villa da una viabilità secondaria di controcrinale;
  - i mulini e i mercatali, sono collocati lungo i corsi d'acqua in contesti strategici, spesso in corrispondenza di ponti e guadi, per poter essere raggiunti dai due versanti della valle, diventando un crocevia di strade ed un coagulo di nuclei abitati.
- Rappresenta elemento di rilevanza la persistenza della trama insediativa della villa-fattoria strutturata da piccoli borghi rurali e ville-fattorie sviluppate sui crinali in corrispondenza di edifici rilevanti (castelli, pievi, chiese) ed in corrispondenza della viabilità principale, il sistema delle case coloniche sul podere, i mulini e i mercatali.

- *In particolare rappresentano elementi di particolare rilevanza storica ed estetico-percettiva:*
  - *il sistema dei borghi storici sui crinali per la valenza architettonica e storica;*
  - *il sistema di pievi site nel comune di San Casciano: la pieve di San Pancrazio, la pieve di Santo Stefano in campoli, la pieve di Santa Cecilia a Decimo, la pieve di San Giovanni in Sugana;*
  - *il sistema di Castelli e ville-fattoria del comune di San Casciano: Castello Il Corno, Castello di Bibbione, Castello di Gabbiano, Castello di Pergolato, castello di Montefiridolfi, Castello il Palagio, Torre di Luciana in località Luciana a Mercatale Val di Pesa, la Villa Le Corti in via San Piero di Sotto 1, Villa Antinori del Cigliano in località Cigliano, Villa Poggio Torselli in località Poggio Torselli, Villa Borromeo in via Borromeo 110, Villa I Tattoli, Villa Mangiacane, Villa Caserotta, Villa Senzano, Villa di Murlo;*

[...]

- *Riveste elevato valore paesaggistico ed identitario la rete della viabilità storica e la fitta rete di viabilità minore e poderale ancora perfettamente riconoscibile, sia nelle dimensioni delle carreggiate, (delle quali alcune lastricate), che per la presenza di muri a secco che le delimitano e con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo.*
- *Riveste elevato valore paesaggistico la sostanziale conservazione nelle pendici collinari della struttura profonda del territorio, con conservazione delle relazioni fra centri abitati, insediamento sparso e campagna, in termini funzionali e dal punto di vista della morfologia territoriale, nonostante i cambiamenti sostanziali dovuti principalmente ai fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione, concentrati nella zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati.*

#### Criticità

*La persistente e forte pressione insediativa ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle della Greve e della Pesa, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, con forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni con tipologie urbane ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali costituite da capannoni prefabbricati. Le zone industriali in particolare richiedono il potenziamento delle infrastrutture di servizio, con tendenza all'espansione non controllata ed alla saldatura lineare lungo il fiume. Tale fenomeno è più intenso nelle zone prossime a Firenze e ai centri maggiori:*

- *le nuove strade agrarie di collegamento con le strutture produttive della filiera agro-alimentare e con le nuove cantine costituiscono segni paesaggistici visibili e spesso incoerenti con il contesto;*
- *le infrastrutture di grande comunicazione (raccordo autostradale Firenze-Siena lungo la Pesa, la S.S.222 lungo la Greve) e gli elettrodotti aerei sono fattori di criticità visuale, con effetti di fuori scala difficilmente mitigabili quando sono inseriti nel paesaggio collinare dalla forte impronta storica;*
- *la realizzazione di nuovi edifici produttivi e il parallelo e spesso promiscuo abbandono degli edifici rurali storici generano un impatto negativo sulla percezione del paesaggio;*
- *l'espansione nei fondovalle della Pesa della Greve degli insediamenti produttivi, favoriti anche dalla prossimità con l'asse di scorrimento FI- SI, con relative infrastrutturazioni di servizio, generano forti impatti ambientali e paesaggistici;*
- *i cambiamenti di destinazione d'uso dei manufatti, pur creando notevoli plus- valenze, non supportano in maniera sufficiente i costi paesaggistici e ambientali di manutenzione del paesaggio. Politiche in questo senso dovranno affrontare la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case coloniche, annessi, etc.) e terreni agricoli specialmente quando, ed la casistica principale, si separano le proprietà tra manufatti e terreni.*

*Perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione di ville, poderi e mulini in residenze attraverso interventi di ristrutturazioni, demolizioni, e frazionamenti sui manufatti tipici del sistema mezzadrile e sulle ville che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive. Tipico esempio è lo "svuotamento" delle ville per far posto ad appartamenti che snaturano i caratteri distributivi interni e la qualità degli spazi di pertinenza (limonaie, giardini, parchi, ecc.).*

#### Indirizzi per le politiche

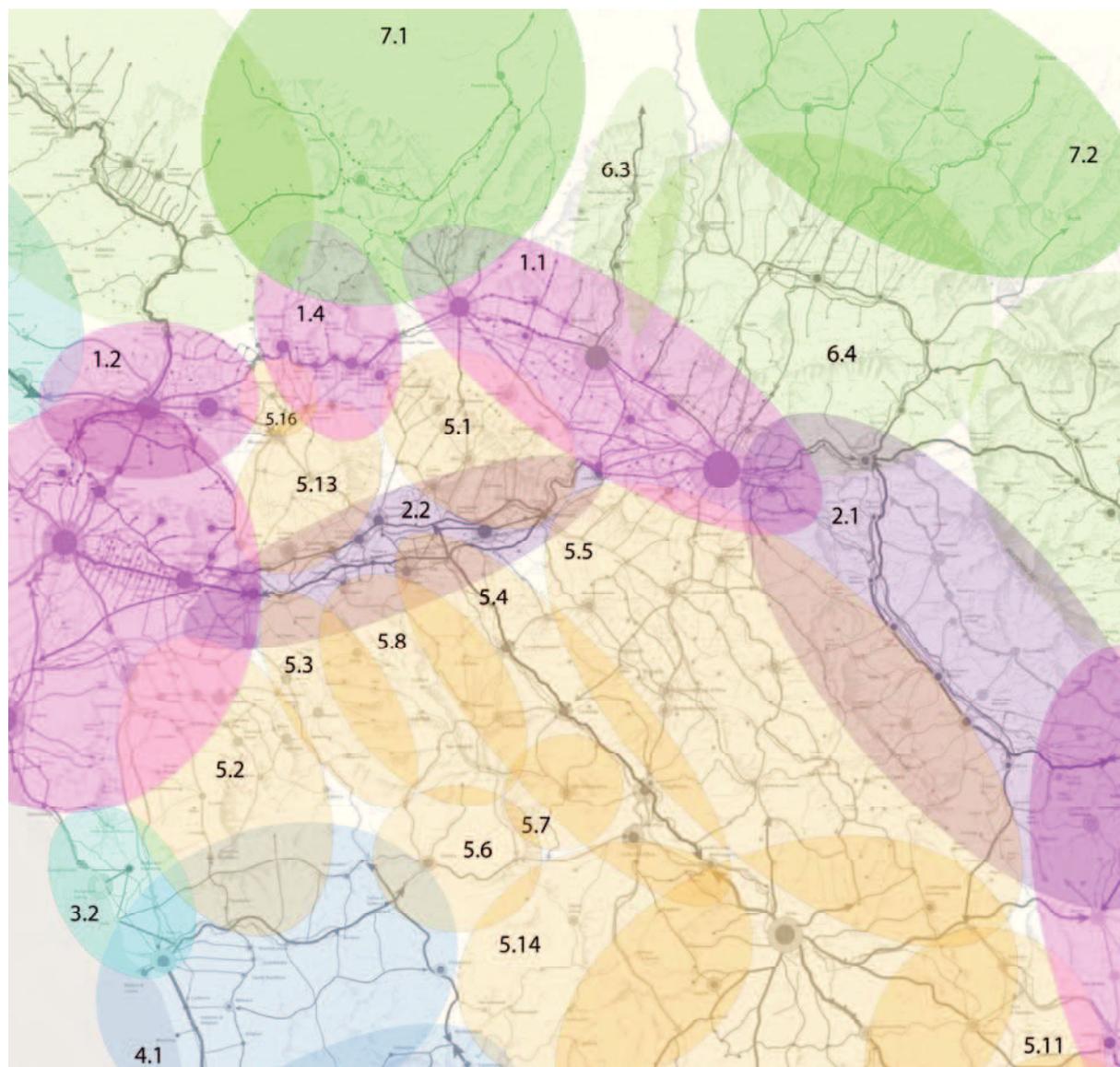
*Gli indirizzi per le politiche dell'ambito sono finalizzati prioritariamente a salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico dell'insediamento storico improntato sulla viabilità di crinale e sul sistema della villa-fattoria; nonché l'identità paesaggistica dei centri, dei nuclei, degli aggregati e dei manufatti di valore storico/testimoniale e loro relazioni di lunga durata con il paesaggio agrario circostante.*

*In particolare, è importante tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, nonché le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità.*

*A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati).*

*Per quanto riguarda il sistema insediativo rurale, è necessario tutelare e riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i*

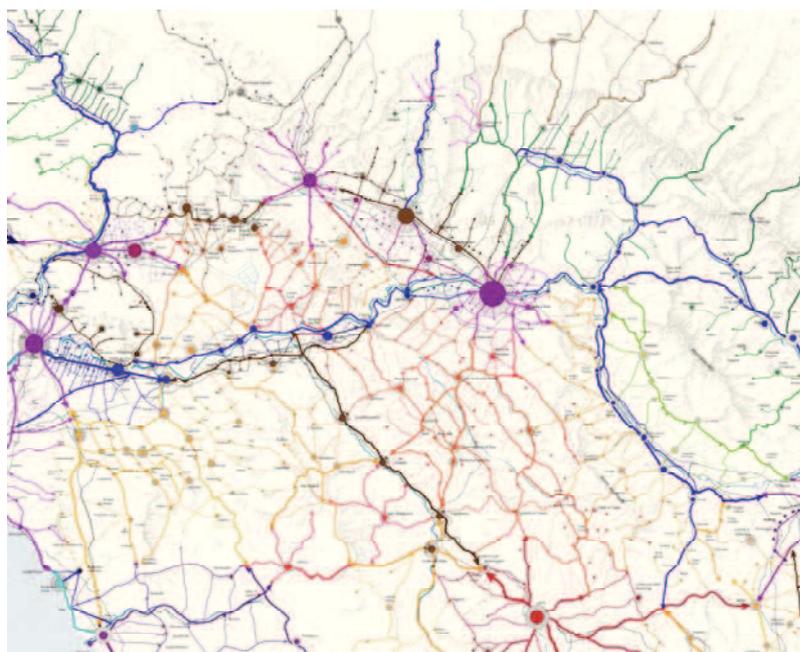
tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme. In quest'ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, evitando la separazione fra edificio e fondo agricolo e privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura. È altresì importante mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodere di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale. Nelle aree di fondovalle è necessario evitare ulteriori infrastrutturazioni e urbanizzazioni sia a carattere residenziale che produttivo e prevedere la riqualificazione delle riviere e degli insediamenti caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità; con particolare riferimento alle urbanizzazioni lungo il Pesa e il Greve: zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi.



Estratto della Carta dei MORFOTIPI INSEDIATIVI (estratto Elaborato cartografico)

(Scala originale 1:250.000)

- 1. MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANE ALLUVIONALI**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 1.1 Piana Firenze-Prato-Pistoia  
 1.2 Piana di Lucca  
 1.3 Piana Pisa-Livorno  
 1.4 Val di Nievole  
 1.5 Arezzo e Val di Chiana  
 1.6 Val Tiberina
  - 2. MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 2.1 Valdarno superiore  
 2.2 Valdarno inferiore
  - 3. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DEI PENDOLI COSTIERI SULL'AURELIA**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 3.1 Versilia  
 3.2 Piana costiera Poggiano-Vada
  - 4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 4.1 Val di Cecina  
 4.2 Val di Cornia e Isola d'Elba  
 4.3 Val di Pecora  
 4.4 Val di Bruna  
 4.5 Grosseto e la Valle dell'Ombrone  
 4.6 Valle dell'Albegna e del Fiora, Argentario e Isola del Giglio
  - 5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 5.1 Il Montalbano  
 5.2 Le colline pisane  
 5.3 La val d'Era  
 5.4 La val d'Elsa  
 5.5 Il Chianti fiorentino e senese  
 5.6 Volterra  
 5.7 San Gimignano  
 5.8 I rilievi boscati di Gambassi e Montalano  
 5.9 Siena e le colline senesi  
 5.10 Montalcino  
 5.11 Le Crete senesi  
 5.12 La Val d'Orcia  
 5.13 Le Cerbaie  
 5.14 I rilievi boscati di Radiconfi e della Montagnola senese  
 5.15 Gli altipiani tufacei di Pitigliano e Sorano  
 5.16 Montecatini (le colline lucchesi)
  - 6. MORFOTIPO INSEDIATIVO A SPINA DELLE VALLI APPENNINICHE**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 6.1 Lunigiana  
 6.2 Garfagnana  
 6.3 Val di Elsenzo  
 6.4 Mugello  
 6.5 Casentino e Alta Val Tiberina
  - 7. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI DI VALICO DELLE ALTE VALLI APPENNINICHE**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 7.1 L'alta val di Lima e la Montagna pistoiese  
 7.2 La Romagna toscana  
 7.3 La Massa Trabaria e la Massa Verona (valli del Marecchia, del Foglia e del Metauro)
  - 8. MORFOTIPO DEI CENTRI A CORONA DEL CONO VULCANICO**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*  
 8.1 Monte Amiata
- MORFOTIPI INSULARI** (vedi scheda d'ambito)  
 Caprata, Pianosa, Montecristo, Giannutri



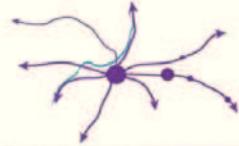
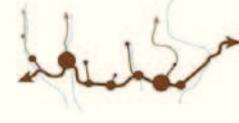
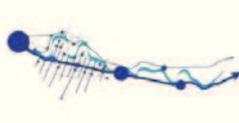
**LEGENDA**

<b>Nodi urbani*</b>	<b>Reti infrastrutturali</b>
● Centri al 1954	— Strade e ferrovie principali di impianto storico
○ Aree di espansione dei centri al 2012	- - - - Strade e ferrovie principali recenti

\*I nodi urbani sono dimensionati sulla superficie comunale urbanizzata al 1954 e al 2012 (vedi tabella)

Estratto della Carta delle FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI

(Scala originale 1:250.000)

LEGENDA / ABACO	FIGURE COMPONENTI I MORFOTPI INSEDIATIVI	DESCRIZIONE STRUTTURALE	LOCALIZZAZIONE
	<b>Sistema radiale con piano alluvionale</b>	Sistema costituito da una grande potentia urbana (città capoluogo regionale o provinciale) collocata in pianura alluvionale, in posizione perimetrale e unidirezionale, e tenuta o attraversata da un elemento idrografico importante che ne ha condizionato l'impianto urbanistico. La città è caratterizzata da un centro storico ben marcato in corrispondenza di piazze, viali, torrioni e percepibile dalla visibilità storica radiale in entrata.	Firenze, Pistoia, Pisa, Livorno, Arezzo
	<b>Sistema a pettine della testata di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedocollinare</b>	Sistema di centri urbani che si snodano, in posizione soprallivello, a dorso delle grandi pianure alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica pedocollinare, alla confluenza delle valli secondarie. Si tratta il più delle volte di centri doppi costituiti dal capoluogo, che si sviluppa su un poggio a dorso della parte alta della valle, e dal centro ottocentesco più recente che si è sviluppato lungo la viabilità storica sottostante.	Valle Casale (Piana Fiesole-Prato-Pistoia), Val di Chiana, Francigona Valdelsa, Via Lucchese (Val di Maresio), via Piana (Val d'Arno inferiore), Redentorino dei Monti pisani, pedocollinare lambemere
	<b>Sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia centurata di pianura</b>	Si tratta di un sistema di piccoli centri insediati in diffusi nella pianura che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricrea l'impianto delle banliche storiche e della centurazione.	Piana Lucchese, Piana, Fiorentina, Val Tevere e Val di Chiana
	<b>Sistema lineare di medi e piccoli centri di pianura (i corridoi infrastrutturali)</b>	Sistema ravvicinato di medi e piccoli centri urbani a sviluppo lineare che si snodano lungo il corridoio infrastrutturale dell'arteria costituita dalla viabilità di impianto storico, della ferrovia o del fiume.	Portofino-Pisa-Fucecchio-San Romano, Empolese, Signe-Fiorentina

Invariante III  
 Il sistema pedocollinare e montano, da sistemi insediativi urbani in pianura  
 1/3

LEGENDA / ABACO	FIGURE COMPONENTI I MORFOTPI INSEDIATIVI	DESCRIZIONE STRUTTURALE	LOCALIZZAZIONE
	<b>Sistema binario di medi centri di fondovalle e di piccoli centri di mezza costa</b>	Il sistema si configura come una struttura doppia di centri di mezza costa e centri di fondovalle, collegati da una viabilità a pettine: i centri che si snodano lungo la viabilità storica di fondovalle, si sono sviluppati spesso in corrispondenza di antichi mercati; i borghi che si snodano lungo la viabilità storica di mezza costa - si collocano in corrispondenza di una piana o di un castello.	Val d'Arno superiore e Pratomagno
	<b>Sistema binario dei pendoli costieri</b>	Il sistema si configura come una struttura doppia di centri fluviali e sub-costieri collegati da un pettine di assi trasversali che mettono in relazione la montagna con la costa. Gli insediamenti fluviali, sviluppati a partire da agorae avanzati, difensivi o appodi, si accorciano come marine dei centri sub-costieri, si sono progressivamente solidati lungo il boulevard costiero.	Verdeto, Piana Rossigiana-Isola
	<b>Sistema a pettine dei centri affacciati sulle pianure alluvionali costiere</b>	Sistema di centri costieri situati in posizione dominante lungo i promontori allungati che si alternano alle pianure alluvionali costiere o sui promontori staccati che si stagliano come isole tra il "mare interno" della pianura e il mare esterno. Si tratta prevalentemente di nuclei urbani murati, dalla morfologia compatta, che si posizionano a seconda della particolare conformazione morfologica lungo i crinali o su poggi, ripiani o gradini naturali, spesso in corrispondenza di affioramenti rocciosi.	Val di Casera, Val di Cornia e Val di Piana, Val di Bruna, Valle dell'Ombone, Valle dell'Abegge e del Fiore
	<b>Sistema reticolare collinare (a maglia fitta/rada)</b>	Si tratta di un sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline pisanesche, e che costituisce un carattere identico di settore riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, le conformazioni delle maglie viarie che connettono i centri si differenziano.	Le colline pisane, le colline della Valdelsa, le Cerbare, le colline del Chianti, le colline della Valdelsa, le colline dell'Abegge, ecc.

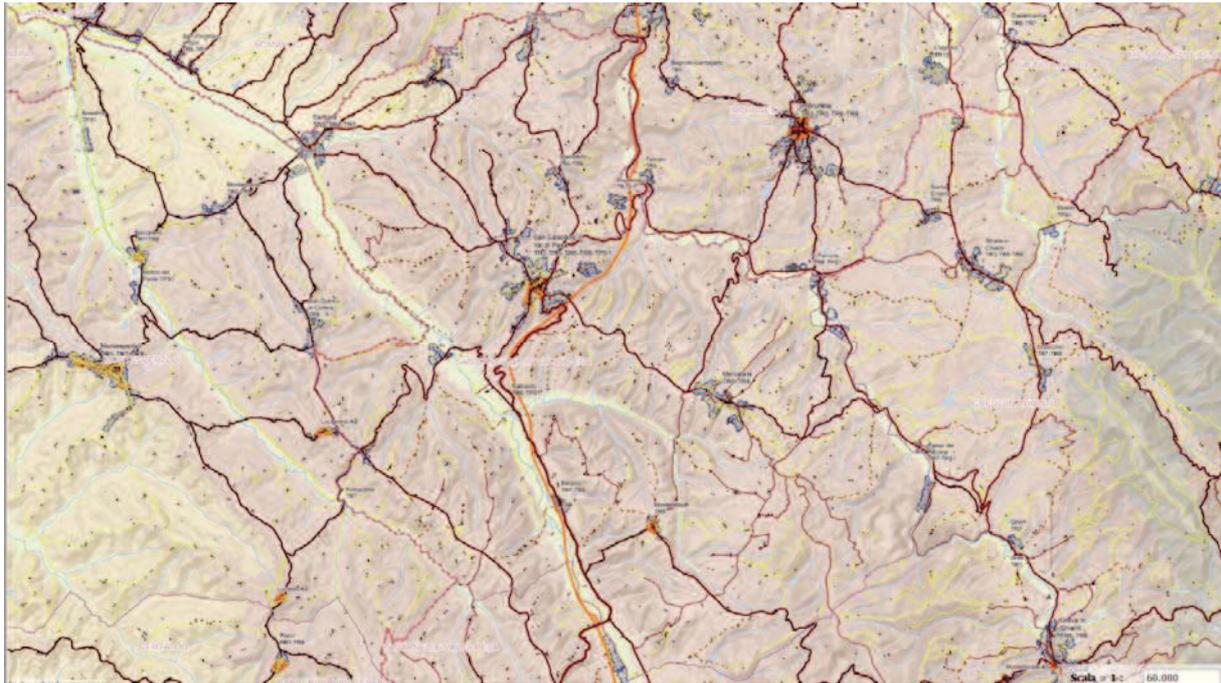
LEGENDA / ABACO	FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI	DESCRIZIONE STRUTTURALE	LOCALIZZAZIONE
	<b>Sistema reticolare collinare con petture delle ville-fattorie</b>	Nel sistema a petture delle ville fattorie la viabilità di crinale è collegata alle principali arterie rurali e alle strade di fondovalle da una rete di "a petture" disposte lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intermedie. Sul crinale è collocata la villa fattoria, o il casale, connesso, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei paesi, collegate solitamente sui dorsali, a mezzogiorno, e al mulino del fondovalle.	Chianti Fiorentino e Senese, Montalbano
	<b>Sistema reticolare degli altipiani tufacei</b>	Sistema insediativo particolare e specifico, le cui peculiarità morfologiche di matrice anacòica si ritrovano in molti centri a cavallo tra Toscana meridionale, Lazio, Umbria. Gli altipiani tufacei sono tagliati da forme profonde e irregolari, scivoli dei corsi d'acqua recando una tipica conformazione a rete con angoli acuti, sui cui versanti, in corrispondenza degli alti sparsi, si attestano i nuclei fortificati. Si tratta di cittadina di matrice preesistente quaternaria, spesso sul dispendio dell'alto delle rocce tufacee.	Sarno, Sora e Pignone
	<b>Sistema radicecentrico collinare</b>	Sistema costituito da una città o borgo collocato su un poggio emergente, che domina con il suo skyline il paesaggio collinare circostante. Una maglia radice discende i versanti collegando ai piccoli centri nati del suo contorno. Si tratta spesso di centri che hanno rappresentato storicamente delle entità territoriali autonome.	Seno, San Casciano, Volterra, Montalcino, Montepulciano
	<b>Sistema a ventaglio delle testate di valle</b>	Questo sistema insediativo è strutturato sul vantaggio idrografico minore che chiude le valli. L'insediamento principale, collocato ai piedi della corona topografica che chiude la valle, rappresenta il nodo in cui convergono i sistemi insediativi delle valli minori.	Lungina, Garfagnana, Elvanio, Verola

171

invariante III  
 il carattere più evidente è il ricambio dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

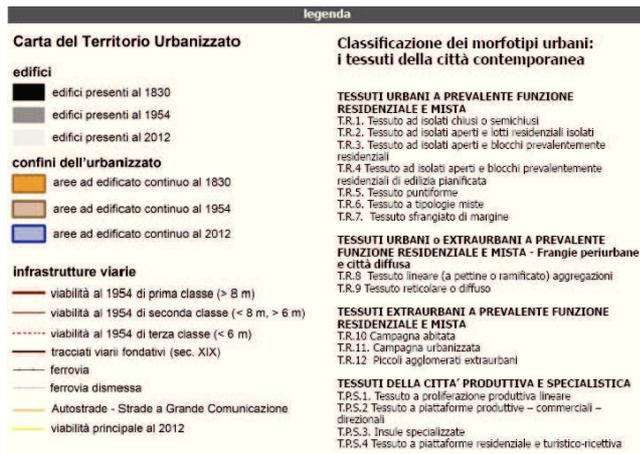
1/3

LEGENDA / ABACO	FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI	DESCRIZIONE STRUTTURALE	LOCALIZZAZIONE
	<b>Sistema a petture dei versanti montani di crinale/altivalle</b>	Sistema costituito dal petture di strade che risalgono il fondovalle lungo i crinali o le vallate parziali, intersecchando i centri collinari situati sul medio versante, spesso al di sopra di conoidi alluvionali.	Lungina, Garfagnana, Mugello, Casentino, Montalbano, Monti Prati
	<b>Sistema lineare di piccoli e medi centri di fondovalle</b>	Sistema ravvicinato di piccoli e medi centri labenti e sviluppo lineare che si inquadra lungo la viabilità storica di fondovalle e lungo il suo corridoio infrastrutturale.	Valli del Mugello, Senchio, Elvanio, Sieve, Alto Valdarno e Alta Valdarno
	<b>Sistema a petture delle penetranti di valico interregionali</b>	Sistema insediativo relativamente rarefatto di alta montagna e alta collina strutturato lungo le valli sicche che discendono la subona appenninica orientale. Si tratta di territori di confine e di nuclei che presentano una struttura morfologica e culturale anche con i territori montani della regione limitrofa. Il carattere storico di autonomia e marginalità di queste aree ha fortemente condizionato il sistema insediativo che si configura come una rete omogenea di nuclei concentrati ricolti ad una economia a prevalente carattere agro-pastorale. La morfologia delle valli montane, soprattutto di quelle minori fortemente insole, aggrava la quota dell'insediamento storico. I nuclei, i piccoli borghi e gli aggregati montani si addossano a mezza costa, sui versanti più soleggiati, lungo le profonde le valli che discendono a petture il versante apparentemente prevalentemente in discesa, sui versanti nord-est.	Montagne Piemontesi, Romagna Toscana, Mezza Trabaria di Badia Fubida
	<b>Sistema a corone di mezza costa</b>	Il sistema insediativo di matrice storica si configura come una corona di centri collocati attorno all'edificio core sul crinale, in una fascia altitudinale intermedia, spesso in corrispondenza di una linea densa di risorgive. I maggiori centri urbani presentano nuclei compatti di origine medioevale, che emergono elevatamente dai versanti boscati con le loro isole di cortili. Essi sono collegati tra loro dalla strada di mezza costa che aggira la vetta del monte con ampi e suggestivi scanni sui versanti circostanti. Da essa diparte una faglia di strade che, discendendo i versanti, interseca i borghi e i casali collocati ai piedi del monte su alture emergenti.	Monte Amiata

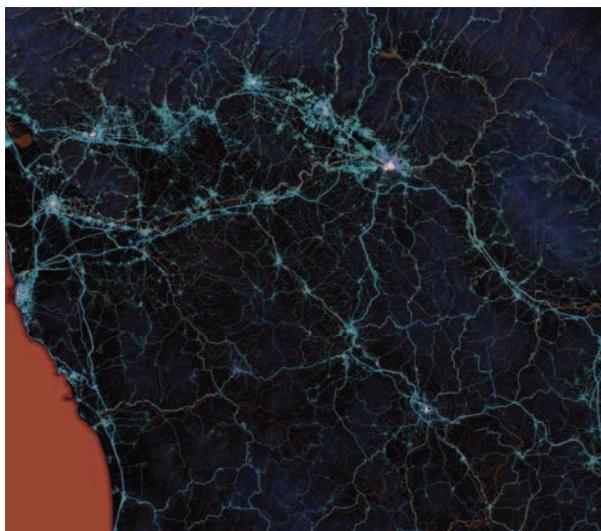


Estratto della *Carta del Territorio urbanizzato*

(scala originaria 1:60.000)



La Carta del Territorio Urbanizzato rappresenta una ipotesi di perimetrazione delle aree urbanizzate utilizzando un modello geo-statistico per la illustrazione del quale si rimanda al capitolo relativo alla metodologia generale della 3a Invariante a livello regionale. Allo stesso capitolo si rinvia per le specificazioni normative relative alla applicazione del metodo per la perimetrazione del territorio urbanizzato a livello comunale.



Estratto della *Carta del sistema storico e contemporaneo*



(scala originaria 1:250.000)

## **Invariante IV**

### **I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

#### Descrizione strutturale

*Rispetto ad altri ambiti il Chianti è un territorio caratterizzato da una certa omogeneità morfologica e paesistica. Strutturato dai due principali corsi d'acqua della Pesa e della Greve che lo attraversano in direzione approssimativamente sudestnord-ovest, coincide con un territorio quasi interamente collinare, mentre la parte montana è limitata alla dorsale dei Monti del Chianti che separano l'ambito dal Valdarno Superiore.*

*Il paesaggio rurale chiantigiano rappresenta una delle immagini archetipiche della campagna toscana, consacrata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti come icona paesistica di indiscusso valore percettivo.*

[...]

*I rilievi collinari sono caratterizzati dalla prevalenza di mosaici colturali a prevalenza di oliveto e vigneto (morfotipo 18), variamente inframmezzati da superfici boscate. Nel Chianti settentrionale, in particolare nel territorio confinante con le colline fiorentine e la Valdelsa (San Casciano, Tavarnelle Val di Pesa) e nella Val di Greve, i coltivi compongono un tessuto compatto e continuo e il bosco è limitato a lingue e macchie di dimensione contenuta.*

[...]

#### *I mosaici*

*a oliveto e vigneto presentano alcune varianti dipendenti dall'ampiezza della maglia agraria - che può essere fitta o medio-ampia - e dalla presenza di un particolare rapporto fra colture e forme del suolo. In certe parti dell'ambito, infatti, il mosaico agricolo collinare può essere "strutturato" da una particolare relazione tra morfologia del rilievo e colture, che vuole che l'oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. Il sistema di infrastrutturazione rurale (viabilità poderale, vegetazione di corredo, sistemazioni idraulico-agrarie) è complesso e ramificato. In particolare l'equipaggiamento delle sistemazioni idraulico-agrarie appare quasi ovunque piuttosto consistente, sebbene la loro funzionalità dipenda grandemente dai contesti e dallo stato di manutenzione.*

*La relazione tra paesaggio agrario e insediamento storico è molto stretta - essendo stata nei secoli rafforzata dalla diffusione della mezzadria -, e resta incardinata sulla regola di crinale che dispone i nuclei insediativi principali sulla sommità delle dorsali e sui poggi dominanti, le ville fattoria in posizione di controllo del territorio circostante, case sparse ed episodi edilizi minori sui versanti.*

[...]

*Le aree di fondovalle, in particolare della Pesa, coincidono con i territori che hanno subito le maggiori alterazioni della struttura paesistica dovute alla realizzazione di nuove espansioni residenziali, insediamenti produttivi e infrastrutture.*

*Il tessuto dei coltivi, composto quasi esclusivamente da seminativi (morfotipo 6), ha subito effetti di semplificazione e banalizzazione con allargamento della maglia agraria, rimozione di parti della rete scolante e della vegetazione di corredo.*

#### Dinamiche di trasformazione

[...]

*I paesaggi collinari (morfotipi 12, 16, 18) presentano un grado piuttosto elevato di integrità dei caratteri strutturanti come la copertura boschiva disposta sulle groppe collinari e sui suoli meno vocati all'uso agricolo per pendenze, esposizione, composizione dei suoli; gli insediamenti storici collocati sulle sommità di poggi e crinali; gli oliveti posti a corredo del sistema insediativo storico in posizione di crinale; una maglia agraria articolata e diversificata sul piano colturale, anche quando esito di ristrutturazioni agricole e fondiari recenti. Le trasformazioni degli ultimi sessant'anni hanno in genere preservato questa struttura paesistica anche in ragione del grande valore aggiunto che l'immagine del paesaggio chiantigiano ha conferito ai suoi prodotti (agroalimentari, artigianali e dell'industria turistica).*

*Rari e circoscritti i fenomeni di abbandono dei coltivi, limitati a poche aree periferiche, prossime alla dorsale dei Monti del Chianti. Più problematica la manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, soprattutto nelle zone più marginali e difficilmente accessibili e in particolare in corrispondenza degli impianti a oliveto tradizionale (morfotipo 12), gravati da alti costi di gestione e da una redditività a essi non proporzionale. La dinamica di trasformazione probabilmente più rilevante per il territorio chiantigiano è la realizzazione di grandi vigneti specializzati (morfotipi 11 e 15) che in genere sostituiscono vecchi impianti di oliveti tradizionali (morfotipo 12). Tali interventi possono comportare sostanziali rimodellamenti dei terreni con lo smantellamento dei terrazzamenti tradizionali, semplificazione della maglia agraria con rimozione di elementi della rete scolante e della vegetazione spontanea di corredo, ampliamento della dimensione degli appezzamenti. In qualche caso, in particolar modo nei rilievi strutturali, si osserva la tendenza a realizzare discontinuità morfologiche tramite l'utilizzo di massi di macigno o alberese che possono produrre l'effetto di un "fuori scala" rispetto al contesto e che, pertanto, andrebbero impiegati per la predisposizione di scogliere più basse e meglio inserite nel paesaggio. Ulteriore trasformazione indotta dall'industria vitivinicola è la realizzazione di grandi cantine che possono modificare in maniera sostanziale il quadro paesistico o inserirvisi più o meno coerentemente (sebbene, talvolta, al prezzo di pesanti interventi di sbancamento e rimodellamento dei terreni come nel caso delle cantine interrato). Un'altra dinamica di trasformazione diffusa nel territorio rurale è il cambiamento di destinazione d'uso dei manufatti architettonici - la cui proprietà viene spesso*

*separata dalla proprietà dei terreni - che, pur creando notevoli plus-valenze, non supporta in maniera adeguata i costi legati alla manutenzione del paesaggio.*

*Processi di semplificazione della maglia agraria riguardano tipicamente i paesaggi di fondovalle (morfortipo 6), interessati tra l'altro dalla realizzazione di infrastrutture e insediamenti residenziali, produttivi, artigianali.*

#### Valori

[...]

*Il territorio collinare coincide per gran parte della sua estensione con paesaggi rurali di eccezionale valore per l'integrità della struttura fondativa – leggibile soprattutto nella relazione tra morfologia del rilievo, sistema insediativo storico e tessuto coltivato -, l'intensità delle coltivazioni tradizionali, l'articolazione e la complessità della rete di infrastrutturazione rurale data da viabilità podereale, sistemazioni idraulico-agrarie e vegetazione di corredo della trama dei coltivi (morfortipi 12, 16, 18). All'interno di questo quadro paesistico è possibile individuare alcuni ambiti di particolare pregio come, ad esempio, nel territorio di San Casciano Val di Pesa (Romola, Sant'Andrea in Percussina), Greve in Chianti (valli di Cintoia e di Uzzano, Montefioralle, San Leolino), Gaiole in Chianti (nei pressi di Rietine, San Martino al Vento, Montelucio di Lecchi, Lecchi, Bellaria, Bricciano, Castagnoli, San Polo in Rosso, tra Ama e Poggio a Pestine; Vertine, Pieve di Spaltenna, San Donato in Perano), Castellina in Chianti (Poggetto, Castagnoli, San Donatino, Cafaggio, Sommavilla, Castagnetino, tra Piaggia e Querce Sola). Qui la maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora minuta e con un buon grado di complessità interna data da varietà colturale, forme e confini dei campi morbide e articolate, dimensione contenuta degli appezzamenti, disposizione delle piante secondo le giaciture tradizionali che assecondano la morfologia del terreno, conservazione di colture e sistemazioni del terreno tradizionali.*

*In molti casi questi tessuti agricoli sono collegati a emergenze storico-architettoniche come ville-fattoria, pievi, castelli, piccoli borghi murati, assieme ai quali compongono quadri paesistici di grande valore testimoniale ed estetico-percettivo.*

*Altri aspetti di particolare interesse nel territorio chiantigiano sono rappresentati da alcuni impianti di viticoltura specializzata (morfortipo 11) che si inseriscono coerentemente nel paesaggio agrario.*

[...]

#### Criticità

[...]

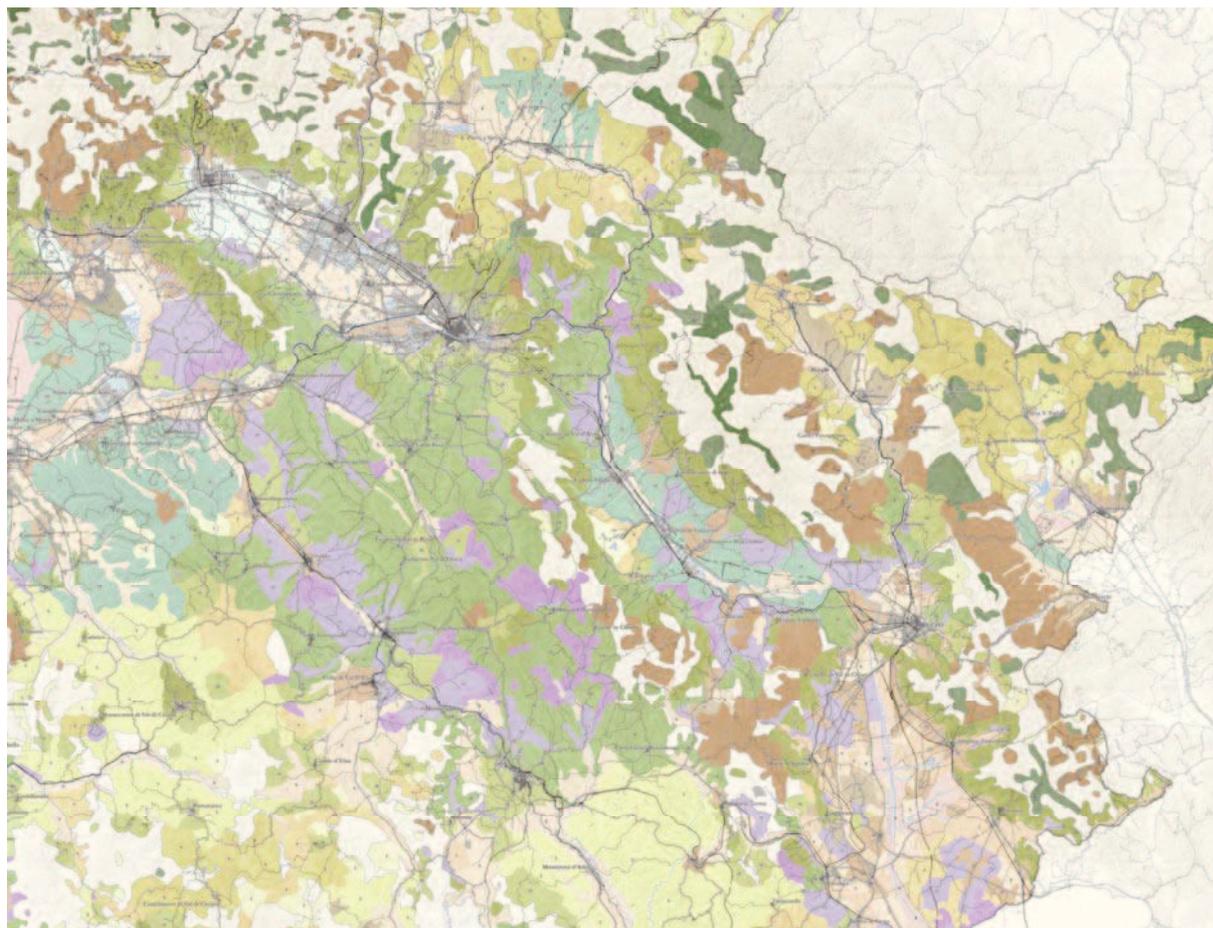
*Per quanto riguarda le limitate porzioni di fondovalle presenti nell'ambito, i principali problemi sono concentrati in quello della Pesa, in particolare nel tratto settentrionale più largo, compreso nei territori dei comuni di San Casciano e Tavarnelle. Qui si intrecciano processi di urbanizzazione con dinamiche di semplificazione della maglia agraria e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica (morfortipo 6).*

#### Indirizzi per le politiche

*Il Chianti è un territorio nel quale il rapporto tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario ha assunto un ruolo strutturante, venendo a costituire uno dei tratti più significativi della sua identità paesistica. Come tale, questa relazione andrebbe preservata, declinandola sia come rispetto della regola morfologica dell'insediamento di crinale (che dispone nuclei e viabilità matrice sul colmo di poggi e dorsali), sia come preservazione dell'integrità morfologica dei centri storici, delle ville-fattoria, dei complessi colonici, sia infine come mantenimento dell'unitarietà morfologica, percettiva e (ove possibile) funzionale, tra elementi del sistema insediativo e tessuto dei coltivi. Un secondo complesso di indirizzi riguarda più specificamente il mosaico agroforestale.*

*I sistemi colturali d'impronta tradizionale andrebbero mantenuti, in particolar modo nei contesti in cui si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico (come porzioni del territorio caratterizzate da un elevato grado di connettività), di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante).*

*Le trasformazioni delle colture tradizionali in impianti viticoli specializzati andrebbero limitate nella parte del territorio chiantigiano che ha già visto la gran parte dei suoi coltivi riconvertirsi in questa direzione (si veda soprattutto il Chianti Senese e la porzione settentrionale del Chianti fiorentino) e, altrove, orientate verso il mantenimento (o, la ricostituzione, nel caso dei reimpianti) di una maglia agraria di dimensione media, paesisticamente ed ecologicamente complessa, infrastrutturata da siepi, filari e altri elementi di corredo vegetale della trama dei coltivi. Infine, nelle aree di fondovalle, l'indirizzo fondamentale è quello di limitare ulteriori processi di artificializzazione dovuti a espansioni urbane o alla realizzazione di infrastrutture.*



Estratto Carta dei MORFOTIPI RURALI

(Scala originale 1:250.000)

**morfotipi delle colture erbacee**

-  1. morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale
-  2. morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna
-  3. morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
-  4. morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
-  5. morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
-  6. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
-  7. morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle
-  8. morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
-  9. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
-  10. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

**morfotipi specializzati delle colture arboree**

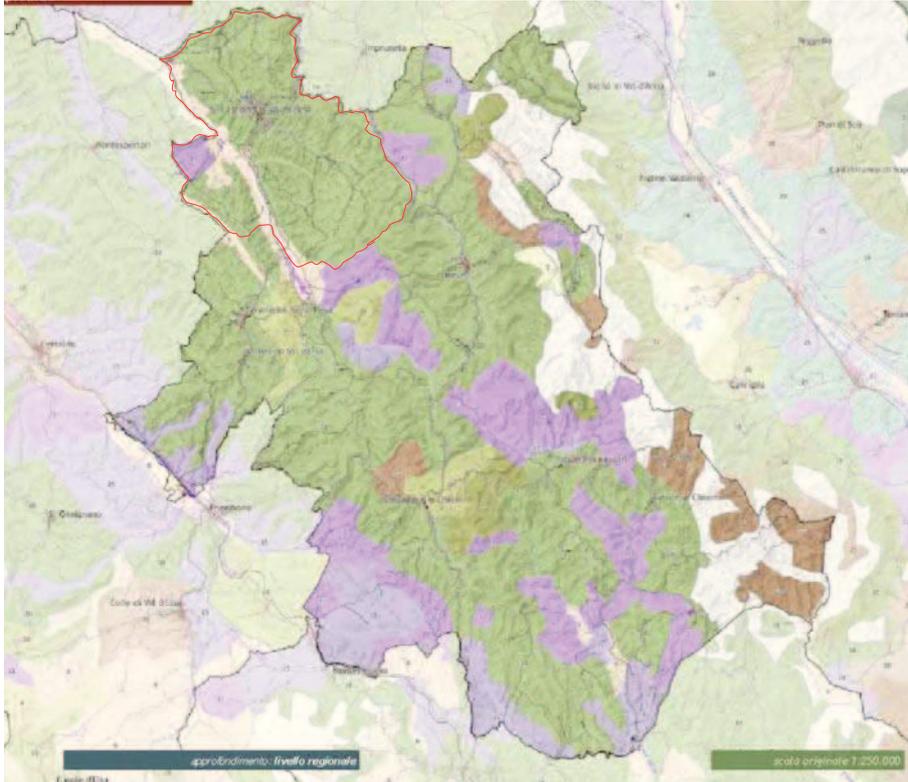
-  11. morfotipo della viticoltura
-  12. morfotipo dell'olivicoltura

**morfotipi complessi delle associazioni culturali**

-  13. morfotipo dell'associazione tra seminativi e monoculture arboree
-  14. morfotipo dei seminativi arborati
-  15. morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
-  16. morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
-  17. morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari
-  18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
-  19. morfotipo del mosaico culturale boscato
-  20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
-  21. morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

**morfotipi frammentati della diffusione insediativa**

-  22. morfotipo dell'ortoflorovivaismo
-  23. morfotipo delle aree agricole intercluse



*Perimetro del Comune di San Casciano in Val di Pesa (si evidenzia che il perimetro è stato inserito nell'estratto cartografico dal redattore della presente relazione)*

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 42)

<p><b>03. morfotipo dei seminativi tendenti alla ristrutturazione in contesti marginali</b></p> <p>Il morfotipo è contraddistinto dalla presenza di seminativi interessati da processi di ristrutturazione e posti in contesti marginali, per lo più montani e collinari. Il paesaggio mostra i segni sia dell'arupamento o della cancellazione della maglia agraria preesistente sia quelli di un abbandono culturale avanzato, riconoscibile nella presenza di alberi sparsi, vegetazione arbustiva e boscaglia che ricolonizzano i terreni.</p>	<p><b>11. morfotipo della viticoltura</b></p> <p>Si tratta di zone specializzate a vigneto, nella quasi totalità dei casi esito di recenti operazioni di ristrutturazione fondiaria e agricola. La maglia degli appezzamenti è ampia e, in certi casi, equipaggiata da un corredo vegetale. Nei casi in cui l'infrastrutturazione ecologica è assente sono presenti notevoli criticità dal punto di vista della biodiversità e della connettività ecologica, oltre che degli aspetti morfologici e idrogeologici.</p>	<p><b>15. morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto</b></p> <p>Il morfotipo è presente su morfologie collinari adolote o su superfici pianeggianti ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e a vigneto, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Le tessere colturali si alternano in una maglia di dimensione medio-ampla o ampia nella quale i vigneti sono sempre di impianto recente e hanno rimpiazzato le colture tradizionali.</p>	<p><b>18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti</b></p> <p>Il morfotipo è presente per lo più in ambiti collinari ed è caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti, variamente inframmezzati da superfici boscate. Si distinguono infatti situazioni in cui la maglia agraria è fitta, con appezzamenti di dimensione contenuta, e situazioni in cui la maglia è media o anche ampia. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. Possono essere presenti sia appezzamenti condotti in maniera tradizionale che sistemi colturali moderni.</p>
<p><b>06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle</b></p> <p>Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampla o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.</p>	<p><b>12. morfotipo dell'olivicoltura</b></p> <p>Il morfotipo copre generalmente versanti e sommità delle colline mentre, nei contesti montani, è presente solo sulle pendici delle dorsali secondarie. A seconda del tipo di impianto, i paesaggi dell'olivicoltura si distinguono in olivicoltura tradizionale terrazzata, olivicoltura tradizionale non terrazzata in genere caratterizzata da condizioni che rendono possibile la meccanizzazione, e olivicoltura moderna intensiva.</p>	<p><b>16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina</b></p> <p>Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi. Talvolta vigneti di dimensione variabile si inframmezzano tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi.</p>	<p><b>21. morfotipo del mosaico culturale e particolare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna</b></p> <p>Il morfotipo è costituito da isole di coltivi tradizionali disposte attorno a nuclei abitati e immerse nel bosco in contesti montani o alto-collinari. L'aspetto caratterizzante è la stretta connessione tra nucleo storico insediato e intorno coltivato che appaiono reciprocamente dimensionati e intersecano la continuità del manto boschivo. La maglia agraria è fitta e articolata e spesso equipaggiata di sistemazioni idraulico-agrarie.</p>

*Perimetro del Comune di San Casciano in Val di Pesa (si evidenzia che il perimetro è stato inserito nell'estratto cartografico dal redattore della presente relazione)*

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 42 e pag. 43)

## Interpretazione di sintesi

### Patrimonio territoriale e paesaggistico

*Il Chianti costituisce un esempio straordinario di paesaggio rurale plasmato pervasivamente dall'opera dell'uomo secondo modalità rispettose delle regole ambientali e paesaggistiche implicite nel territorio. La sua struttura fondativa è in gran parte ancora integra e leggibile e poggia su alcune relazioni territoriali caratterizzanti: il rapporto tra sistema insediativo e morfologia del rilievo, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco e dei coltivi, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, le colture e il sistema insediativo storico. Questa struttura paesaggistica, storicamente modellata dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, è diventata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti una delle immagini archetipiche della Toscana, consacrata come icona paesistica a livello mondiale. Il Chianti comprende una parte montana - coincidente con la dorsale dei Monti omonimi che separa l'ambito dal Valdarno Superiore, una estesa compagine collinare intensamente coltivata e insediata, i fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).*

[...]

*Il territorio collinare comprende paesaggi di eccezionale valore per l'integrità della loro struttura fondativa, la densità e articolazione del sistema insediativo storico, l'intensità delle coltivazioni e in particolare di quelle d'impronta tradizionale, la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie storiche ancora ben mantenute e dall'importante ruolo di presidio idrogeologico, l'articolazione del sistema di infrastrutturazione rurale con il suo reticolo di strade poderali e interpoderali e la vegetazione di corredo della trama dei coltivi (siepi, siepi alberate, filari, alberi isolati). Il paesaggio collinare presenta, al contrario di quello montano dominato dal bosco, la prevalenza dei tessuti coltivati, in particolare dei mosaici colturali connotati dall'alternanza tra oliveti e vigneti, variamente inframmezzati da superfici boscate. Nel Chianti settentrionale, in particolare nel territorio confinante con le colline fiorentine e la Val d'Elsa (San Casciano, Tavarnelle Val di Pesa) e nella Val di Greve, i coltivi compongono un tessuto compatto e continuo, con il bosco limitato a lingue e macchie di dimensione contenuta. Le colture rivestono qui un importante ruolo ecologico, come nodi degli agro ecosistemi della rete regionale.*

[...]

*In certe zone dell'ambito, infatti, gli oliveti (in genere d'impronta tradizionale) si dispongono regolarmente lungo la viabilità di crinale e nella fascia alta dei versanti, fungendo così da corredo del sistema insediativo storico e costituendo con esso un'unità morfologico-percettiva molto caratterizzante; i vigneti si estendono nella porzione sottostante dei versanti mentre le aree poste più in basso sono occupate alternativamente dai seminativi o dal bosco a seconda che i suoli siano fondovalle ampi, o forre strette e scarsamente vocate allo sfruttamento agricolo.*

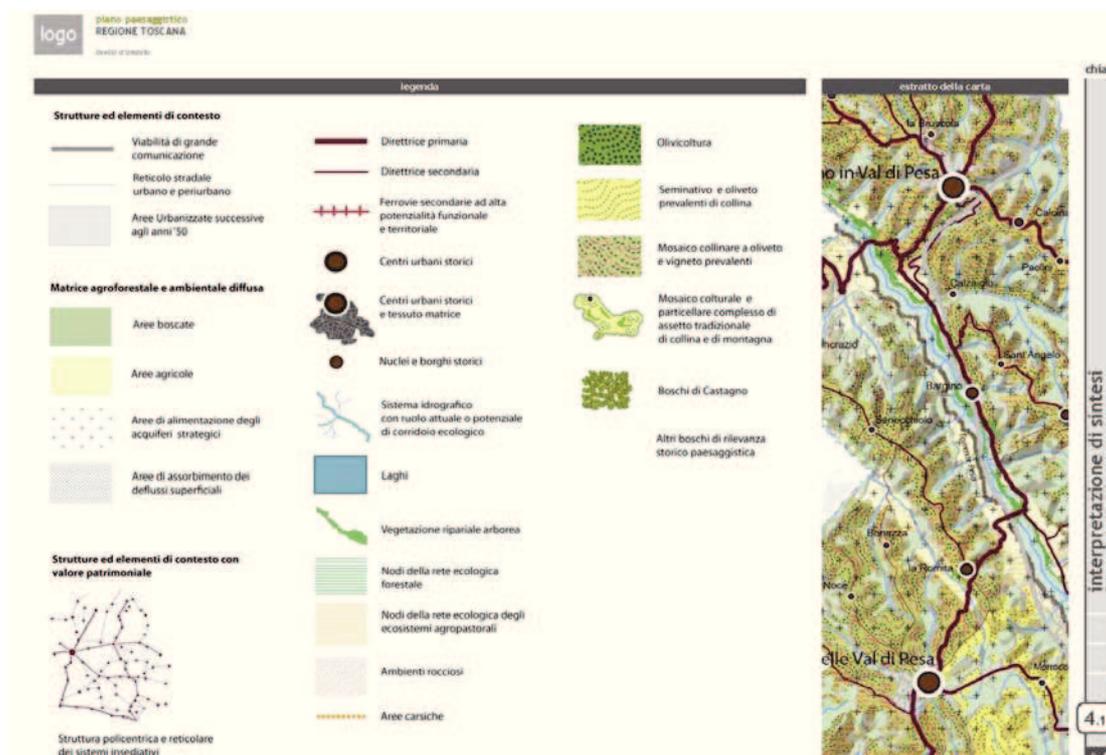
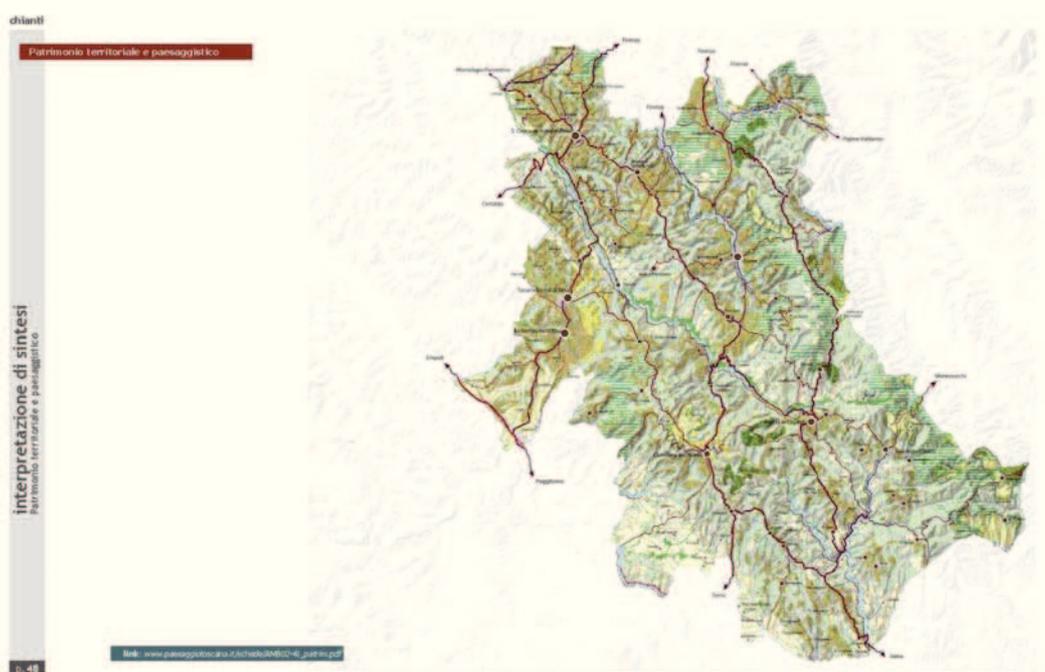
*All'interno di questo quadro paesistico è possibile individuare ambiti specifici di particolare pregio, tra i quali: parti del territorio di San Casciano Val di Pesa (Romola, Sant'Andrea in Percussina), di Greve in Chianti (le valli di Cintoia e di Uzzano, Montefioralle, San Leolino), di Gaiole in Chianti (nei pressi di Rietine, San Martino al Vento, Montelucio e Lecchi, Lecchi, Bellaria, Bricciano, Castagnoli, San Polo in Rosso, tra Ama e Poggio a Pestine, Vertine, Pieve di Spaltenna, San Donato in Perano), di Castellina in Chianti (Poggetto, Castagnoli, San Donatino, Cafaggio, Sommovilla, Castagnetino, tra Piaggia e Querce Sola). In generale in questi contesti, il disegno della maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora minuto e con un buon grado di complessità interna, dato dalla presenza di una certa varietà colturale, di forme e confini dei campi morbidi, di appezzamenti di dimensione contenuta in cui le piante si dispongono secondo le giaciture tradizionali, di sistemazioni idraulico-agrarie storiche.*

*Dal punto di vista della strutturazione dell'insediamento storico, i principali sistemi sono quello policentrico a maglia e quello a pettine della villa-fattoria. Del primo sistema fanno parte i maggiori insediamenti del territorio chiantigiano (San Casciano e Tavarnelle Val di Pesa, Castellina in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti), generalmente di origine medievale, sorti lungo la viabilità principale di crinale e dunque in posizione di controllo del territorio circostante e di reciproca interscambiabilità.*

*I centri principali e la viabilità di crinale sono collegati alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sui crinali secondari sorge la villa-fattoria (o il castello) a sua volta connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi secondari, alle case coloniche dei poderi (posizionate solitamente a mezzacosta, luoghi di dimora dei mezzadri e di produzione dei beni agricoli) e al mulino di fondovalle. Le ville-fattoria sono tra gli elementi che hanno svolto un ruolo maggiormente strutturante, in quanto non solo luoghi di residenza e di "ozio" ma anche centri di organizzazione e controllo del territorio rurale strettamente connessi alla diffusione della mezzadria, che ha storicamente plasmato questo tipo di paesaggio. L'elevato valore paesaggistico e identitario del sistema insediativo storico è anche riconducibile alla ramificazione e articolazione della viabilità minore e poderale, sistema ancora oggi ben conservato e riconoscibile. Aspetti di criticità per la tutela e riproduzione di questo patrimonio territoriale derivano oggi dai pervasivi cambiamenti di destinazione d'uso che investono la gran parte dei manufatti edilizi (ville, case coloniche, mulini) trasformandoli in residenze spesso di tipo turistico, e separando la proprietà (e non di rado) la gestione degli edifici da quella dei terreni, con conseguente alterazione dei rapporti morfologici tradizionalmente caratterizzanti insediamento e paesaggio rurale.*

*Le aree di fondovalle sono per lo più molto strette, a eccezione di quelle della Pesa e della Greve (e, in parte, dell'Arbia), fiumi che hanno svolto un ruolo strutturante il territorio chiantigiano. In genere i fondovalle, in particolare quello della Pesa, mostrano alterazioni della struttura paesistica dovute a espansioni residenziali, insediamenti*

produttive e infrastrutture, e a semplificazione del tessuto dei coltivi. Il nucleo storico di Greve in Chianti, oltre che costituire elemento di pregio per la qualità architettonica e insediativa e per i rapporti con il paesaggio agrario, rappresenta una testimonianza significativa di "mercatale", un tipo di insediamento nato per la commercializzazione e lo scambio dei prodotti, collocato spesso lungo i corsi d'acqua in contesti strategici come al crocevia di diverse strade. Sempre nelle aree di fondovalle, alcuni tratti del Fiume Greve, dei torrenti Pesa, Ema e Arbia, ma soprattutto dei corsi minori (ad es. i torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, ecc.), ospitano formazioni ripariali a salici e pioppi, o cenosi a galleria a dominanza di ontano nero (soprattutto negli alti corsi), quali corridoi ripariali della rete ecologica ed elementi del target regionale degli Ambienti fluviali e torrentizi.



Carta Patrimonio territoriale e paesaggistico

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 48 e pag. 49)

## Criticità

*Il paesaggio collinare, per ciò che riguarda le dinamiche di riconversione colturale da oliveto a vigneto specializzato (concentrate soprattutto nel Chianti senese) e il degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie (specie quelle che sostengono gli impianti di olivicoltura tradizionale); il paesaggio della montagna, con particolare riferimento al crescente esaurimento delle pratiche agricole e di manutenzione del bosco, alla ricolonizzazione dei terreni abbandonati, al degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie; il fondovalle del fiume Pesa (soprattutto nel tratto tra San Casciano e Tavarnelle), per quel che concerne i processi urbanizzazione e di semplificazione della maglia agraria, rappresentano i contesti territoriali in cui si concentrano le maggiori criticità.*

*La dinamica di trasformazione certamente più rilevante per il paesaggio collinare del Chianti riguarda la diffusione di estesi vigneti specializzati in sostituzione, spesso, di impianti di oliveti tradizionali. Tale dinamica comporta, spesso, sostanziali rimodellamenti dei terreni, con lavori di sbancamento dei versanti, smantellamento dei terrazzamenti tradizionali, semplificazione della maglia agraria (con rimozione di elementi della rete scolante e della vegetazione spontanea di corredo), ampliamento della dimensione degli appezzamenti, realizzazione di impianti a rittochino di grande dimensione (cui corrisponde un sensibile aumento della velocità di corrivazione delle acque), con pesanti ripercussioni non solo sul caratteristico disegno del paesaggio chiantigiano, ma anche sulle componenti ecosistemiche (perdita complessiva di agroecosistemi tradizionali e di alto valore naturalistico) e su quelle geomorfologiche e idrologiche (stabilità dei versanti, rischio erosivo). Tali fenomeni, seppur diffusi in tutto il territorio dell'ambito, risultano particolarmente marcati nel Chianti senese (Radda, Gaiole, Castellina in Chianti).*

*Alle dinamiche di riconversione colturale si sommano problematiche connesse al cambiamento di destinazione d'uso dei manufatti architettonici collinari. Tale criticità comporta spesso la netta separazione tra proprietà del manufatto e proprietà del terreno circostante: questo, pur generando notevoli plus-valenze, non permette di supportare adeguatamente i costi legati alla manutenzione del paesaggio.*

*Il repertorio delle criticità dell'ambito collinare comprende ulteriori importanti fenomeni.*

*Tra questi, una problematica di un certo peso è rappresentata dallo stato di degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie, specie di quelle che sostengono gli impianti di olivicoltura tradizionale, gravati da alti costi di gestione e manutenzione e da una redditività a essi non proporzionale. Si tratta di una questione cardine nel quadro delle criticità del paesaggio chiantigiano, per gran parte della sua estensione caratterizzato da suoli soggetti a rischi erosivi, ad alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti. Una criticità di natura puntuale, indotta dall'industria vitivinicola, è poi riconducibile alla crescente diffusione di cantine, con dimensioni tali da modificare in maniera rilevante l'intero quadro paesistico: pesanti interventi di sbancamento e rimodellamento dei terreni (come nel caso delle cantine interrato), frequenti alterazioni geomorfologiche, effetti di impermeabilizzazione.*

*Il quadro delle alterazioni del paesaggio collinare risulta ulteriormente aggravato da pressioni sulle componenti valoriali del sistema insediativo storico. Dinamiche di trasformazione di segno negativo riconducibili, in particolare, alle crescenti urbanizzazioni lungo i crinali (San Casciano Val di Pesa, Mercatale, Tavarnelle, San Donato, Castellina in Chianti, Greve in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti, Strada in Chianti, San Polo in Chianti) e alle frequenti lottizzazioni distribuite ai margini degli aggregati rurali (Cerbaia, Calzaiolo, Bargino, Passo dei Pecorai, Montefiridolfi, Quercegrossa, Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, Santa Cristina, Poggio alla Croce), lottizzazioni, spesso, accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire nessun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio. Pur nella permanenza dell'impianto territoriale storico, si segnalano importanti dinamiche di trasformazione del sistema di ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e cambiamenti di destinazione d'uso, sia per le ville (riorganizzazione interna per appartamenti), per le case coloniche (residenze e agriturismi), che per i mulini (residenze).*

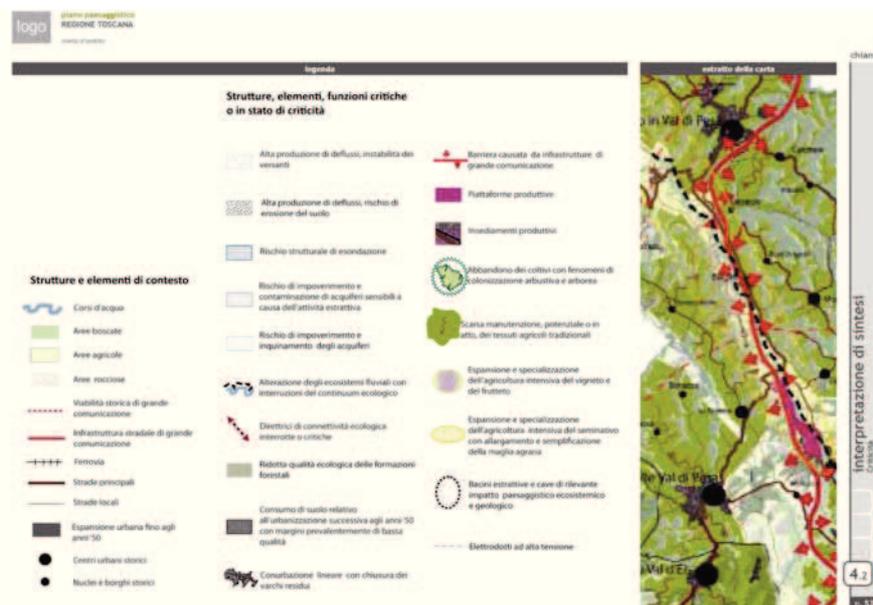
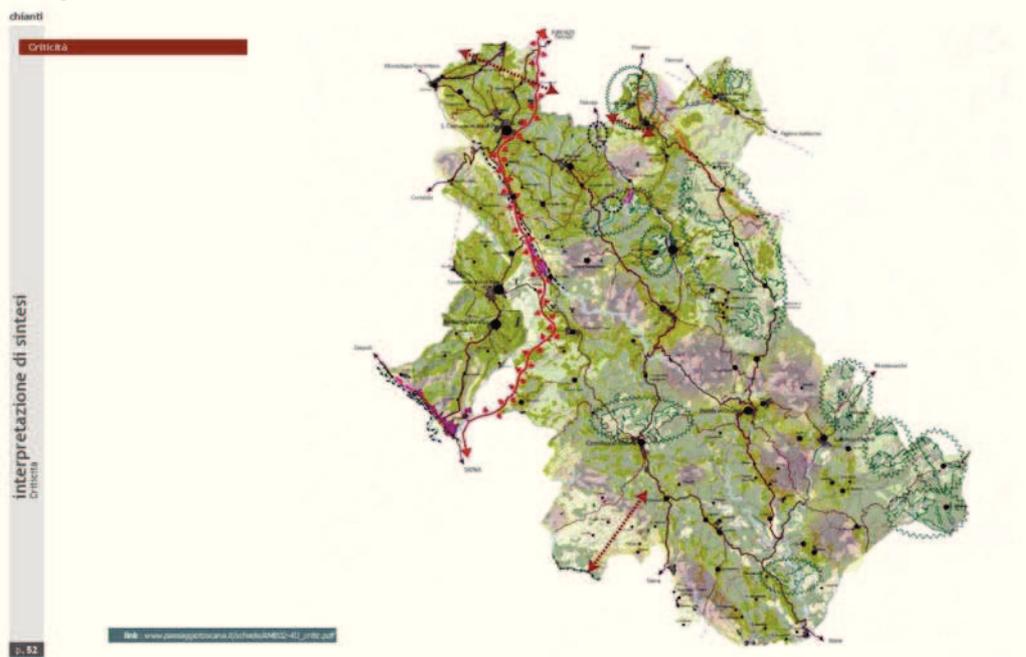
*Fenomeni di indebolimento del sistema dei caratteri originari dei nuclei ed alterazioni irreversibili degli equilibri paesistici e delle relazioni territoriali complesse sono rintracciabili, soprattutto, presso le realtà urbane confinanti con la città di Firenze (San Casciano, Tavarnelle, Strada).*

*La scomparsa di agroecosistemi tradizionali costituisce la criticità più rilevante per i paesaggi della montagna, in particolare per il territorio dei Monti del Chianti ove gli ambienti agropastorali hanno assunto una presenza relittuale, sostituiti da impianti di conifere e da arbusteti di ricolonizzazione (ma anche, seppure in misura minore rispetto ai versanti collinari, da vigneti di nuovo impianto). In generale, le realtà boschive del Chianti, dopo aver subito un intenso sfruttamento fino al secondo dopoguerra, sono andate incontro ad un progressivo abbandono, con conseguente rinaturalizzazione delle formazioni vegetali. Tali processi non si sono mai interrotti: anzi, all'abbandono dei pascoli e alla successiva ricolonizzazione arbustiva, si sono aggiunti negli anni interventi di rimboschimento di latifoglie e conifere, oltre ad un generale incremento delle utilizzazioni in larga prevalenza nel governo a ceduo. Tale ripresa risulta particolarmente intensa, anche e soprattutto, per effetto concomitante della più alta richiesta sul mercato di biomassa a scopo energetico, della maggior quantità di legname presente e, infine, della disponibilità di manodopera a basso costo. Nell'ambito forestale si segnalano inoltre fenomeni di abbandono dei castagneti da frutto ed alterazioni delle storiche pinete (situate al confine con le colline fiorentine) per diffusione di fitopatologie, con rapidi processi di modifica del paesaggio boschivo, soprattutto nel settore settentrionale dell'ambito.*

*Il territorio di fondovalle, seppur nella sua limitata estensione all'interno ambito, si contraddistingue per processi di urbanizzazione (infrastrutture e insediamenti residenziali, produttivi, artigianali), con dinamiche di semplificazione della maglia agraria e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, particolarmente significativi lungo il fiume Pesa, nel tratto compreso tra i Comuni di San Casciano e Tavarnelle, e nel fondovalle della Greve. Le recenti edificazioni e infrastrutturazioni, concentrate nelle zone pianeggianti di fondovalle lungo la viabilità principale, hanno interrotto ed alterato le regole insediative storiche.*

*In particolare, nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali*

(talvolta di dimensioni considerevoli) con tipologie e scelte localizzative che hanno generato, spesso, problemi significativi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti. L'espansione degli insediamenti produttivi lungo i fondovalle della Pesa e della Greve (favoriti anche dalla prossimità con l'asse di scorrimento veloce FI-SI) ha richiesto il potenziamento delle infrastrutture di servizio, causando un'espansione non controllata con tendenza alla saldatura lineare lungo i corsi d'acqua e lungo la viabilità principale (Calzaiolo, Ponterotto, La Botte, Bargino, il Ferrone, Meleto, Sambuca). Le infrastrutture di grande comunicazione (raccordo autostradale Firenze-Siena lungo la Pesa, la S.S. n.222 lungo il corso della Greve) e gli elettrodotti aerei si segnalano quali fattori di criticità visuale, con effetti di "fuori scala" quando inseriti nel paesaggio dalla forte impronta storica. Locali situazioni di intensa artificializzazione del paesaggio di fondovalle sono, inoltre, legate alla presenza di aree di lavorazione del cotto e ai relativi siti di estrazione (soprattutto in località Il Ferrone), oltre che alla presenza di bacini estrattivi (attivi e dismessi), che producono impatti notevoli sull'equilibrio paesaggistico complessivo dell'ambito. Elemento di criticità, che merita particolare attenzione, è da associarsi infine all'alterazione degli ecosistemi fluviali dei corsi della Pesa e della Greve, causata dall'inquinamento delle acque e dall'artificializzazione di parte delle aree di pertinenza fluviale. Greve e Pesa, inoltre, non sono immuni da rischi di esondazione, manifestatesi ripetutamente in tempi recenti (ma noti anche storicamente). Questi rischi hanno richiesto anche la realizzazione di estese casse di espansione lungo entrambi i fiumi.



Carta Criticità

(estratto Scheda d'Ambito 10 - Chianti, pag. 52 e pag. 53)

## **Disciplina d'uso**

### **Obiettivi di qualità e direttive**

#### **Obiettivo 1**

**Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario**

#### **Direttive correlate**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:*

*1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;*

*1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;*

*1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno;*

*1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;*

*1.5 - assicurare che gli interventi di nuova urbanizzazione rispettino le regole insediative e architettoniche storiche, tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici, e contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica;*

*1.6 - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture di servizio alla produzione vitivinicola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata interscambiabilità (linee di crinale, sommità di poggi);*

*1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.*

#### **Obiettivo 2**

**Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione culturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico**

#### **Direttive correlate**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:*

*2.1 - tutelare la complessità della maglia agraria del sistema d'impronta mezzadrile e riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione, banalizzazione e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali:*

- promuovendo, ove presente, la diversificazione culturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi e macchie di bosco, e conservando l'infrastruttura rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 16 e 18);*
- promuovendo la conservazione delle colture d'impronta tradizionale come oliveti e vigneti terrazzati e garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agrarie e di contenimento dei versanti,*

*mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 12, 18, 21);*

- *favorendo nei nuovi impianti e per i reimpianti di viticoltura specializzata (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 11, 15, e morfotipo 18 soprattutto per la parte compresa nel Chianti Senese), la creazione di una maglia agraria e paesaggistica di scala media articolata e diversificata, attraverso il mantenimento e la riqualificazione di una rete di infrastrutturazione rurale continua (data dal sistema della viabilità di servizio e dal corredo vegetazionale), la realizzazione di confini degli appezzamenti che assecondano le curve di livello e il contenimento di fenomeni erosivi mediante l'interruzione delle pendenze più lunghe.*
- *sostenendo interventi di ricostituzione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica in particolare nelle colture specializzate intensive, anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica (individuate nella carta della rete ecologica) tra i boschi del Chianti e quelli della Montagnola Senese (direttrice di connettività da ricostituire), e tra i boschi del Chianti, le colline di Scandicci e Tavarnuzze e il Montalbano (direttrice di connettività da riqualificare).*

*2.2 - Tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale:*

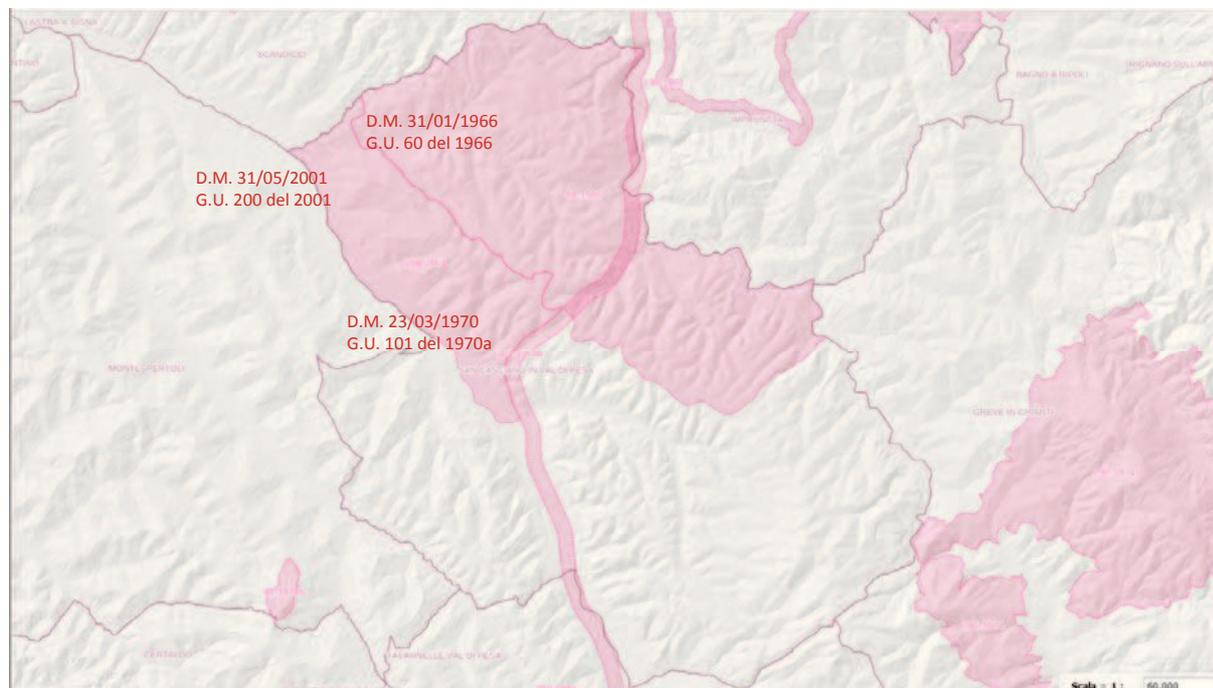
- *preservando i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale (individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo il miglioramento dei livelli di maturità delle matrici forestali e favorendo il recupero dei castagneti da frutto;*
- *contrastando i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali e l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;*
- *favorendo il miglioramento dei livelli di maturità delle matrici forestali e la rinaturalizzazione di parte degli impianti di conifere nei Monti del Chianti, e favorendo il recupero dei castagneti da frutto anche tramite il contenimento degli effetti negativi indotti dal governo a ceduo (con incremento delle specie accessorie di pregio e degli alberi habitat);*
- *riqualificando i siti estrattivi inattivi e gestire i siti attivi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.*

*2.3 - Tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON):*

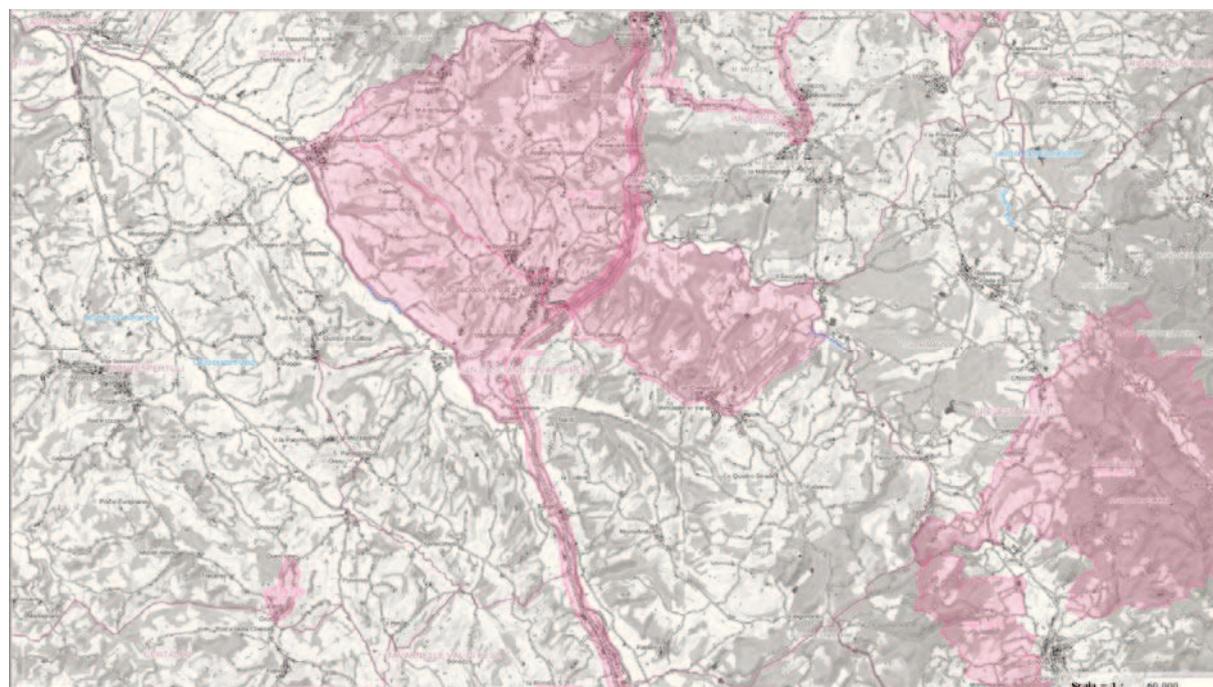
- *limitando i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;*
- *migliorando la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.*

## BENI PAESAGGISTICI

### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004, art. 136



Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136* (scala originaria 1:60.000)



Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136* (con la carta topografica)  
(scala originaria 1:60.000)

#### Legenda

-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa interessato dalla presenza di tre vincoli istituiti con Decreto Ministeriale:

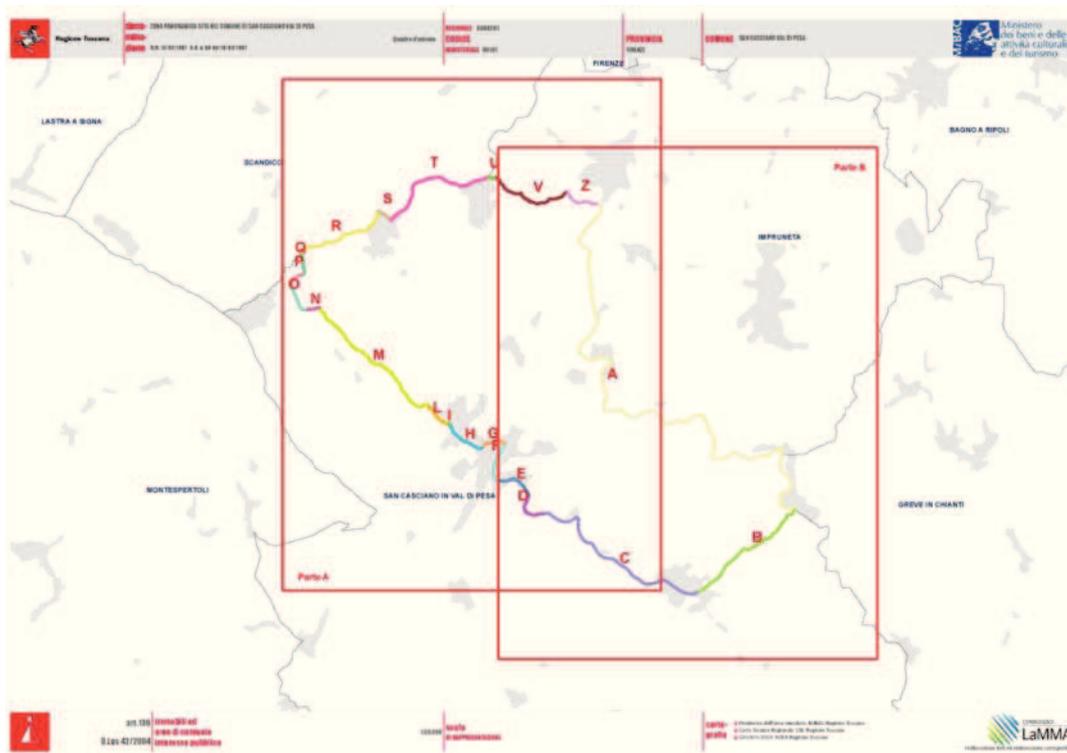
- D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966. Il vincolo interessa il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa;
- D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970a. Il vincolo interessa il territorio dei Comuni di Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavernelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa;
- D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001. Il vincolo interessa il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Di seguito si riporta, per ciascun vincolo, l'Ortofocarta con il perimetro della zona interessata dal vincolo e la *Sezione 4 - Elementi identificati, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza - trasformazione, disciplina d'uso. Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzata dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT.*

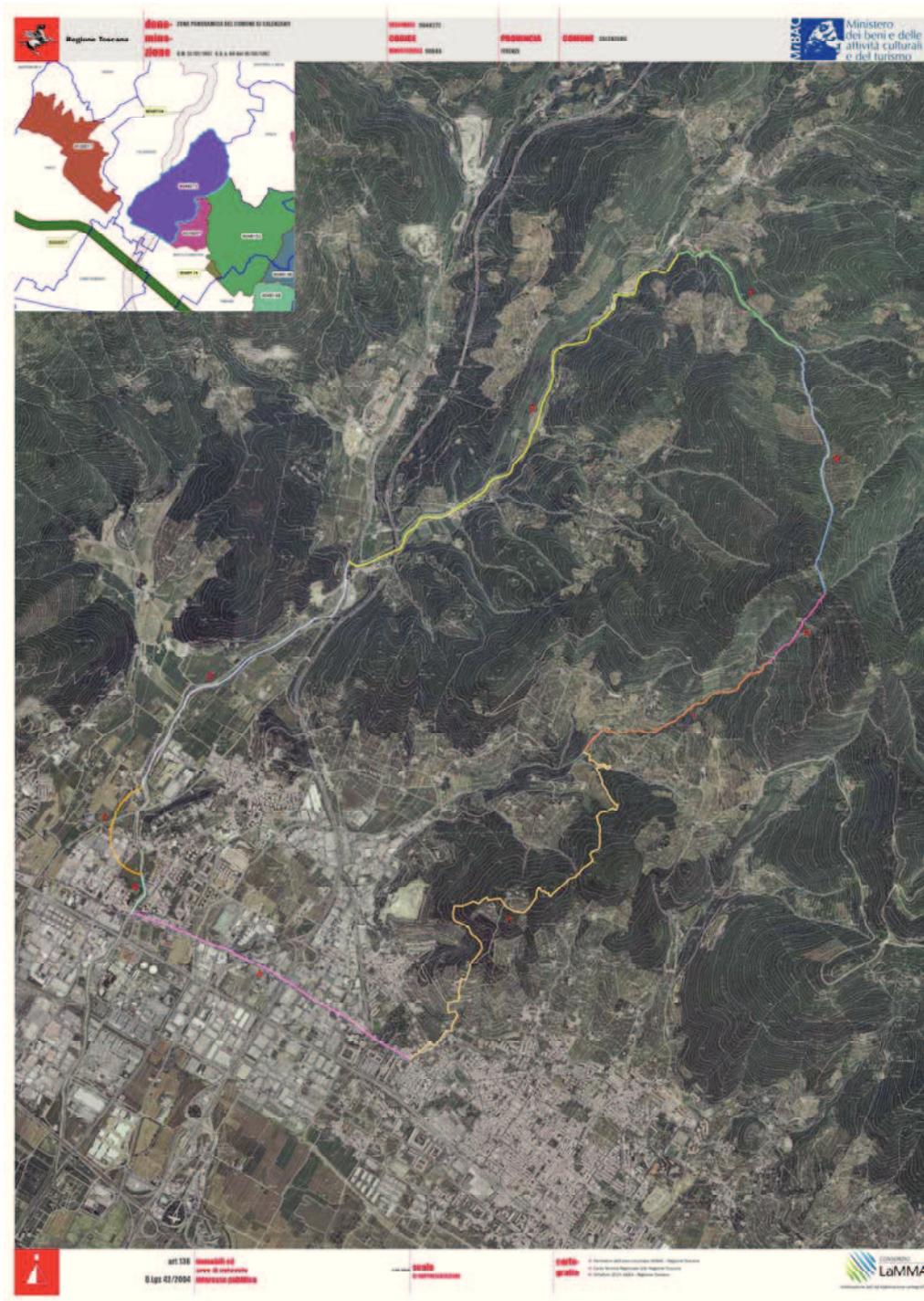
D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966

Codice regionale: 9048261

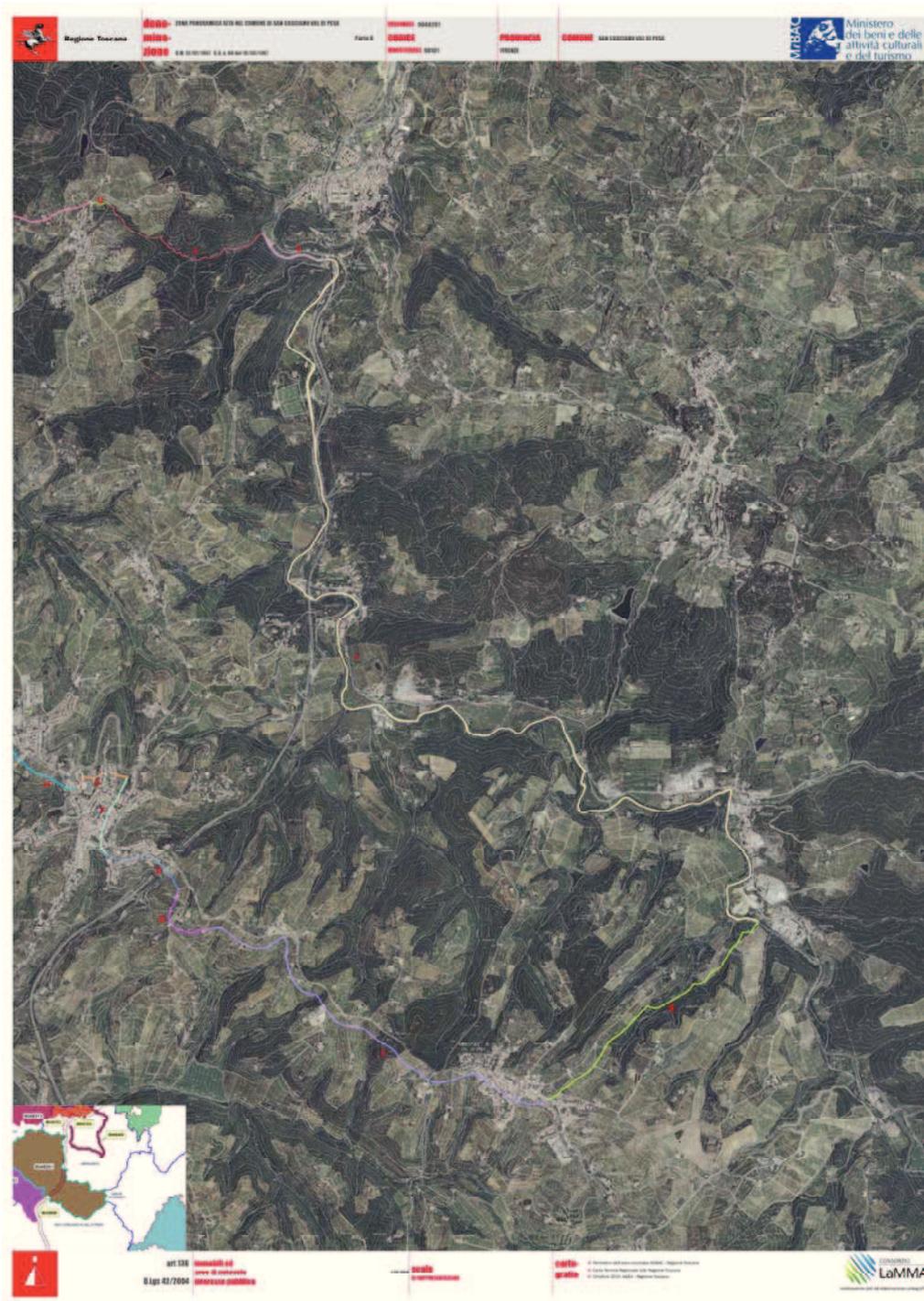
Codice ministeriale: 90101



Quadro di unione



Parte A Ortofotocarta - con individuazione del perimetro della zona oggetto di vincolo



Parte B Ortofotocarta - con individuazione del perimetro della zona oggetto di vincolo



911.136  
 D.Lgs. n. 42/2004  
 disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

sezione 4



A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Riconoscimento delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9048261	90101	9048261_ID	D.M. 31/01/1968 G.U. 60 del 1966	FI	San Casciano Val di Pesa	3472,71	10 Chianti				
denominazione		Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa.									
motivazione		<p>La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura; inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso Nord, che fanno come da fondale alla manca scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricole forestali offrono al visitante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre.</p>									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	Valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione/ elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia		La morfologia del territorio è quella tipica delle colline del paesaggio dei Chianti, costituita da dolci pendii e piccole vallate, alternate ad aree poste a quota più elevata ricoperte da fitta vegetazione boschiva. La varietà delle forme del paesaggio rispecchia la diversità geologica dell'area, dove affiorano litologie appartenenti a diversi domini paleogeografici. I rilievi più elevati sono costituiti dal Maoggio della Faenza Toscana, che affiora nel settore settentrionale dell'area, degradanti verso morfologie più dolci costituite dai depositi continentali Rusciani e Villafranchiani. Tali depositi costituiscono la maggior parte dei rilievi collinari formati prevalentemente da conglomerati e sabbie che creano vaste superfici sub-pianeggianti separate da corsi d'acqua. Nel settore orientale affiorano litologie appartenenti al dominio Ligure costituite da Argille a Palombini e da Gabbri, affioranti quest'ultimi presso Montecospi, interrotte localmente dalle alluvioni del F. Grevo.	Le principali criticità sono da ricondursi all'instabilità dei versanti con presenza di aree in frana e aree a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. Sono presenti, inoltre, lungo il corso del F. Grevo aree a pericolosità idraulica da elevata a molto elevata per la cui mitigazione sono stati previsti interventi strutturali lungo le aree di pertinenza fluviale.
Idrografia naturale		Il sistema idrografico è costituito da corsi d'acqua a media portata e piccoli corsi d'acqua con caratteristiche torrentizie. Sono presenti sorgenti al contatto con litologie differenti o presso corpi d'frana.	
Idrografia artificiale		Sistema di scoline e corpi idrici, molti dei quali starrati da dighe.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche		Caratteristica marcata agricola, a dominanza di sommitati, oliveti e vigneti, miscelata con elementi forestali discontinui (queruli, rimboscamenti di conifere e vegetazione ripariale). Reticolo idrografico inteso con vegetazione ripariale e rilievi collinari con mosaici di arbusti e pinete di tipo domestico di interesse naturalistico.	Processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati. Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione ripariale. Scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità. Rischio di incendi o diffusione fillopatologie su pinete. Aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insediamenti storici	Valore storico e artistico degli edifici e degli antichi nuclei abitati.	I maggiori insediamenti sorgono lungo la viabilità di crinale concentrati sulla sommità di colli dai quali dominano i territori circostanti, si segnalano in particolare quelli principali di S. Casciano e Mercatale oltre ad aggregati di minori dimensioni, che hanno mantenuto la loro valenza storica identitaria. Vi sono inoltre ville signorili e castelli in posizioni di ampia visibilità, tra cui Villa Antinori del Cigliano.	Le espansioni insediative avvenute dal secondo dopoguerra attorno ai centri a nuclei di crinale (S. Casciano, Mercatale, Romola, Chiosanuova) risultano disseminate, per tipologia e impianto, con le regole residenziali storiche, alterando le relazioni volumetriche e spaziali, nonché il rapporto con la campagna circostante. La coesistenza tra gli insediamenti urbani recenti e la collina ha in corso l'erosione anche sulla percezione dei valori storici consolidati.
Insediamenti contemporanei			Negli ultimi decenni in certe parti dell'area vinicola, (per es. tra San Casciano, sulla collina a ovest del Ferone), sono stati realizzati grandi impianti di vigneto specializzato con distacco della maglia agraria, cancellazione delle sistemazioni idraulico-agrarie e del corso vegetazionale non colturale (sepi, filari) e distacca sovrapposizione della rete scolante. Gli impianti, vitigni contemporanei hanno inoltre modificato il rapporto morfologico-percettivo tra tessuto dei coltivi e nuclei insediativi un tempo caratterizzante il paesaggio collinare di quest'area.
Viabilità storica			Ulteriore elemento di rischio è rappresentato dalla difficoltà e dall'inerzia legate
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

<p>Valore paesaggistico delle aree alberate e coltivate.</p>	<p>Il paesaggio agrario dell'area vincolata si articola in due parti: quella a nord del raccordo autostradale Firenze-Siena, caratterizzata dalla predominanza dell'associazione tra oliveti e vigneti con riserve inserzioni di altre colture (seminativi o piccoli appezzamenti a coltura promiscua, rotti dell'organizzazione paesistica storica), e quella a sud del raccordo, dove prevale il bosco ripartito da isole di colture disposte attorno ai nuclei insediati. La maglia agraria è di dimensioni variabili. Il grado di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica è alto per la presenza di siepi, vegetazione di corno non culturale, lingue e macchie di bosco. In particolare elementi di valore sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti - per lo più tradizionali o comunque disposti secondo la giacitura storica che assecondano la morfologia del terreno - e vigneti;</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali;</li> <li>- la relazione tra tessuti coltivati e insediamenti storici, storicamente caratterizzante il paesaggio agrario, che si è largamente conservata malgrado siano mutati gli assetti culturali;</li> <li>- la maglia paesaggistica presente in certe parti (come nei pressi di Romola o tra Chiesanuova e Sant'Ancrea in Percussina) che malgrado sia esito anche di ricinziazioni recenti, si presenta ancora fitta e con un buon grado di complessità interna data da varietà culturale, forme e confini dei campi morbide e articolate, dimensione contenuta degli appezzamenti, disposizione delle piante secondo le giaciture tradizionali che assecondano la morfologia del terreno, conservazione di colture e sistemazioni del terreno tradizionali.</li> </ul> <p>Alcuni vigneti di nuovo impianto che diversamente da quelli di dimensione più ampia, tendono a inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario mantenendo una dimensione contenuta degli appezzamenti, interrompendo la continuità delle pendenze con muri e siepi, mirando al conseguimento di un buon livello di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data da siepi, filari, vegetazione di corno.</p>	<p>alla manutenzione delle coltivazioni tradizionali come l'olivo e della relative sistemazioni idraulico-agrarie</p>
<p><b>Elementi della percezione</b></p> <p>Visuali panoramiche 'da' e 'verso' percorsi e punti di vista panoramici da di belvedere.</p> <p>Strade di valore paesaggistico</p>	<p>Ampli visuali si aprono dalla vedibilità principale e secondaria, in particolare da quella di rurale.</p> <p>Permanenza del valore delle ampie visuali e delle visuali verso Firenze, nonostante edificazioni recenti abbiano alterato in alcuni tratti, il paesaggio, compromettendo la qualità degli scenari percepiti.</p>	

OGGETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.139 c.1)

Strutture del paesaggio o relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul>	<p>1.a.1. Tutelare il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione riparia, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle.</p> <p>2.a.1. Tutelare e migliorare il valore ecologico delle aree boschive e conservare le pinete di pino domestico.</p> <p>2.a.2. Mantenere il rapporto tra ambienti forestali e agroecosistemi</p> <p>2.a.3. Tutelare gli ecosistemi fluviali.</p>	<p>1.b.1. Riconoscere porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona.</p> <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole disciplinate volte a salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico, nonché la vegetazione riparia esistente.</p> <p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico e paesaggistico di tali formazioni;</li> <li>- assicurare una gestione conservativa delle pinete a pino domestico;</li> <li>- incentivare la permanenza delle attività agricole;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;</li> <li>- definire soglie di trasformabilità degli agro-ecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi;</li> <li>- attuare forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale;</li> <li>- favorire e promuovere l'ammirazione di specie rifestanti alene, tra le quali <i>Alanthus altissima</i>, in accordo con la normativa regionale.</li> </ul>	<p>1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e della infrastruttura e non diversamente localizzabili, garantisce compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica-pedativa dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p> <p>2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agrocossistemi e vegetazione naturale e seminaturale.</p> <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficacia dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camponi, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>3.a.1. Tutelare il sistema insediativo di crinale, costituito dai centri maggiori di S. Casciano e Mercatale e da nuclei ed aggregati minori, quale struttura morfologica e insediativa storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contiguo.</p> <p>3.a.2. Tutelare il centro storico di S. Casciano e Mercatale e i nuclei minori, nonché l'intero territorio ad essi adiacente, mantenendone la leggibilità della matrice storica d'impianto, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturali del paesaggio; concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura insediativa di crinale, con particolare attenzione alla gerarchia di centri urbani maggiori e minori, nelle loro interazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto;</li> <li>- i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri e nuclei di crinale, nonché l'intero territorio da intendere quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello turistico;</li> <li>- le aree di massima visibilità, inteso quali aree di forte impatto visivo (percepibilmente esposte);</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturali del paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correlatamente inserite nel contesto, per tipologia e</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e crome, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consistenza edilizia dei luoghi</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni dello patrimonio, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;</li> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra</li> </ul>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea</li> <li>- Impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura insediativa di crinale, con particolare attenzione alla gerarchia di centri urbani maggiori e minori, nelle loro interazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto;</li> <li>- i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri e nuclei di crinale, nonché l'intero territorio da intendere quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello turistico;</li> <li>- le aree di massima visibilità, inteso quali aree di forte impatto visivo (percepibilmente esposte);</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturali del paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correlatamente inserite nel contesto, per tipologia e</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e crome, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consistenza edilizia dei luoghi</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni dello patrimonio, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;</li> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra</li> </ul>	

<p>nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.</p> <p>3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la "rubilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la conformazione dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio pur in assenza di un inasprimento della quota assoluta.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (torrioni, panoramie e skyline);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura inibiti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità inasprita attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- la nuova area di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o adorientati alle superfici dei fronti.</li> </ul> <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>impianto, e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici di crinale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percettibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole disciplinative volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei, sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'invisibilità fra essi;</li> <li>- limitare gli interventi che comportano impiego di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dei centri e nuclei di crinale, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storici, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>- orientare gli interventi, nell'intero territoriale dei centri e nuclei, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contornino, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percezioni colti tra l'insediamento storico e il suo contesto;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso con la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;</li> <li>- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storici;</li> <li>- evitare lo sfrangimento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma computa dei fronti urbani;</li> <li>- impedire saldature lineari, ivi compresi muri di recinzione o realizzare nuovi insediamenti che possano compromettere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali;</li> <li>- prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico, anche attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi dissonanti per tipologia, dimensione e valori formali dalla matrice insediativa identitaria. - mantenere le aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico e in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico e intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>la qualità urbana;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici assicurando la compatibilità delle forme dal riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dei centri o nuclei storici;</li> <li>- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'insediamento delle fonti energetiche rinnovabili;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, pertinenza, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- reclamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento ed il rifacimento di quelli preesistenti.</li> </ul>	<p>3.4. Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie, dei complessi architettonici e delle case coloniche di valore storico.</p> <p>3.3.3. Riconoscere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie, i relativi parchi e giardini storici, i complessi architettonici e le case coloniche di valore storico;</li> <li>- l' intorno territoriale delle ville-fattorie, da intendersi quali aree fortemente interrelate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna.</li> </ul> <p>3.3.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare la trasformazione, compresi l'amanuazione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville rurali, case coloniche, viabilità storica e campagna, e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, delle ville, dei parchi, orti/giardini e altri manufatti a esse legate, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico-tipologico;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine infortate e aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- nell'intorno territoriale delle ville-fattorie, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico verso il mantenimento delle relazioni percettive tra l'insediamento storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica;</li> <li>- assicurare il corretto uso delle aree pertinenze, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, soffermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il</li> </ul>	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico-architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e crome coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile;</li> <li>- il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturale il contesto;</li> <li>- in presenza di un recesso originario o comunque storico, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi perimetrali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</li> <li>- la conservazione degli aspetti estetici e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre sobri o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;</li> <li>- la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, fontane, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, ammassi e quant'altro concorre a definire il valore identitario);</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schemature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenze, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</li> <li>- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o risarcimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'eccezione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</li> <li>- il miglioramento del risparmio energetico, con particolare riferimento</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>territorio agricolo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa ed complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;</li> <li>- regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento ed il rifacimento di quelli preesistenti.</li> </ul>	<p>ai fronti e alle falde di copertura con orditura lignea, siano realizzati nel rispetto dei profili e quote inziali, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intreccio di soai.</p> <p>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato e prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema, non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interziati o seminterziati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la morfologia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p>
<p>3.a.5. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza</p> <p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito prevalentemente dall'associazione tra oliveti e vigneti.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio o nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri morfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (alci, filari, alberi solari, formazioni vegetali di corridoio);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti - per lo più tradizionali, o comunque disposti secondo le giaciture storiche che assecondano la morfologia del terreno - e vigneti.</li> </ul> <p>3.b.6. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito del PAPMA (Programma Azionale Pluriennale di Miglioramento Agricolo/Ambientale);</li> <li>- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveti;</li> </ul>	<p>3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria o dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cespuglio e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li> <li>- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, che presente, costituita da elementi vegetali lineari (sepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camponi, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.</li> </ul> <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edifici e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</p> <p>privilegiando la semplicità delle soluzioni di impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.</p> <p>3.c.10. I nuovi assetti agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro arco di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la</li> </ul>

	<p>3.a.7. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare attenzione struttura viaria di crinale, nonché la rete sentieristica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare le isole di coltivi, per il loro valore storico- testimoniale e per la qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, e mantenere l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corridoio e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrate e aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e della area di pertinenza;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali;</li> <li>- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale, ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola, nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli contraddistinti da elevata fragilità visuale;</li> <li>- regolare le nuove recinzioni per gli spazi aperti, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue;</li> </ul> <p>3.a.8. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, geometria, tracciato), le opere d'arte in pietra (quali muri di contenimento, ponticelli, zanelle) e le dotazioni vegetazionali di corridoio di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.a.9. Riconoscere tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</p> <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circosvalzazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la scalizzazione di impianti di distribuzione carburante;</li> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corridoio di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, nuclei...) e luoghi aperti;</li> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri;</li> <li>- nelle aree di viabilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti.</li> </ul>	<p>migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità dello componenti riutilizzabili o il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita</p> <p>3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni inroutinizzate e luci scala dai fronti; i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, validando, sui crinali e nelle aree ad elevata intercambiabilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intero territorio, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotazione sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi. I caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corridoio (piastri, edicole, margine, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corridoio di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto;</li> <li>- la cartolonica e i coned, agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</li> </ul> <p>3.c.14. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione tra crinali e fondovalle.</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche "de" e "verso" (unite a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono verso le valli, la città di Firenze e le colline retrostanti.</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapposendosi in modo incongruo con gli elementi</p>	<p>3.c.14. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione tra crinali e fondovalle.</p> <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapposendosi in modo incongruo con gli elementi</p>

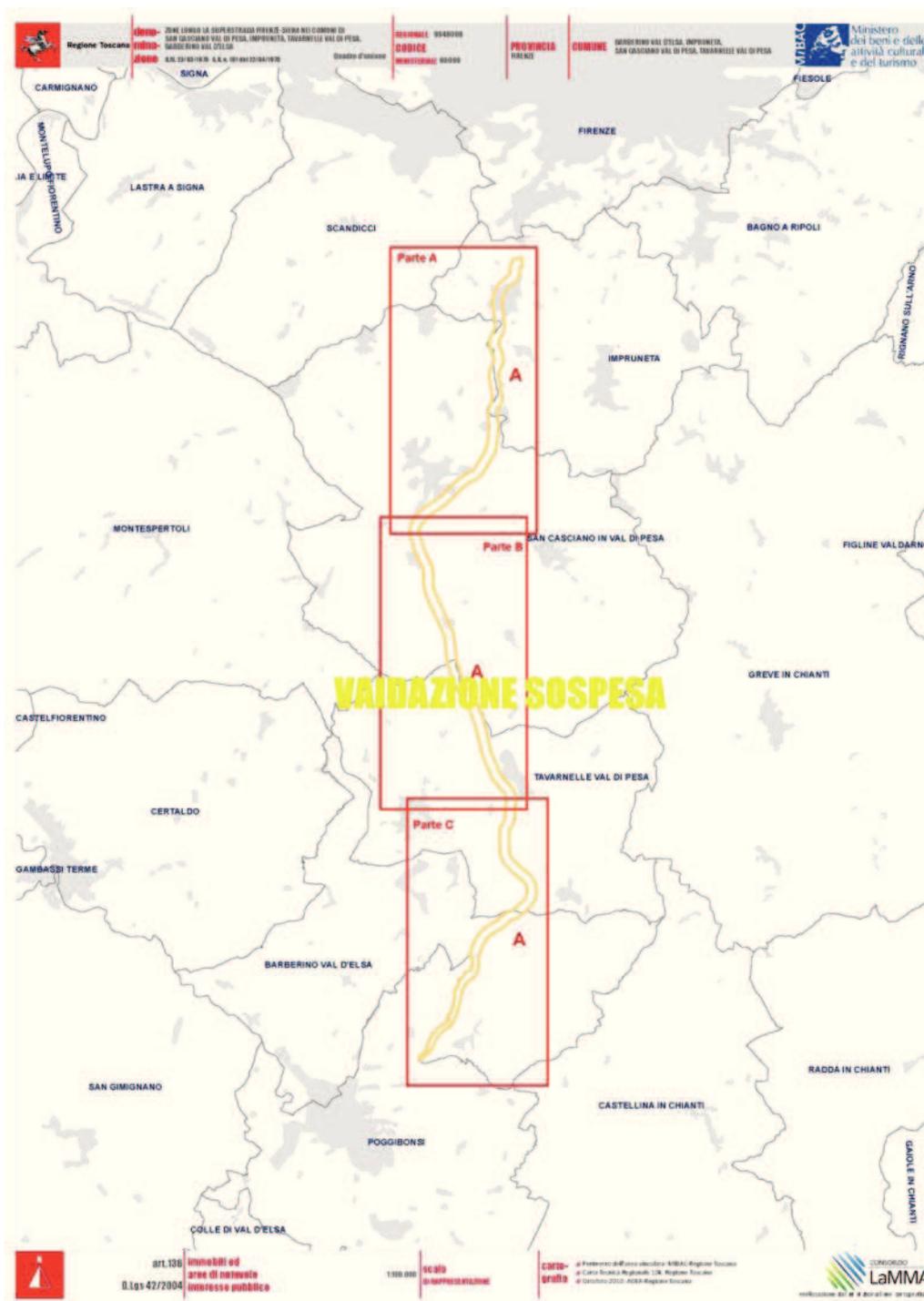
<p>vista panoramica: ciò di vedere                  - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei storici di ornale di alto valore iconografico.                  4.a.3. Tutelare la qualità visiva dei centri.</p>	<p>4.b.1. Individuare i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (lucci, coni e bacini visivi quali amori ad alta intensibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo, con particolare attenzione agli scenari che si aprono verso la città di Firenze, nonché i varchi visuali verso le emergenze valdriali riconosciute dalla scheda di vincolo.                  - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all'interno dei centri e nuclei storici.                  - le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte impatto visivo (percepibilmente espuste).</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:                  - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;                  - assicurare l'accesso di tutti gli spazi esterni;                  - limitare all'interno delle aree di massima visibilità trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;                  - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi/infrastrutturali;                  - salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso ai centri abitati, le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, con l'indirizzo di una giusta valorizzazione di queste visuali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta;                  - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per parcheggi pubblici e privati;                  - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva...) al fine di evitare/minimizzare l'inferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la conservazione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;                  - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non intrucire ulteriori elementi di degrado, privilegiando la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;                  - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;                  - assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti inselvatite dei contesti paesaggistici;                  - regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica;                  - pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di</p>	<p>significativi del paesaggio.                  4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valdriali riconosciute dalla scheda di vincolo.                  4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.                  4.c.4. Inoltre si fa condizione che:                  - i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali, principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;                  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili per dimensione, tipologia e materiali) con i caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;                  - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.                  - La realizzazione di piscine avvenga solo in spazi liberi o comunque privi di alterare dallo stato di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione, gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.                  4.c.5. Non è consentita:                  - la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'impalmamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate o riconducibili ad attività di cantiere</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

non compromettere la naturale percezione del paesaggio

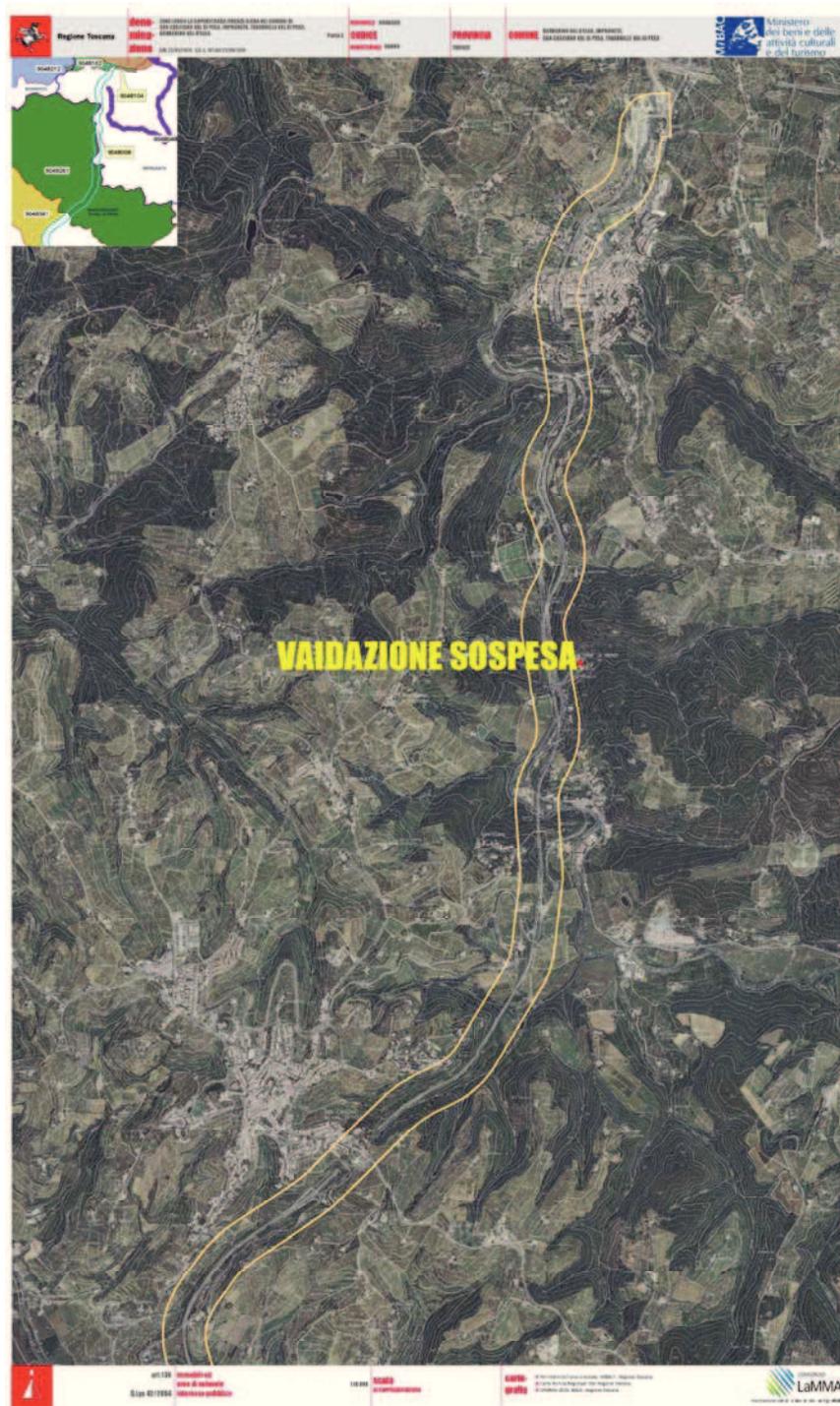
D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970a

Codice regionale: 9048008

Codice ministeriale: 90099



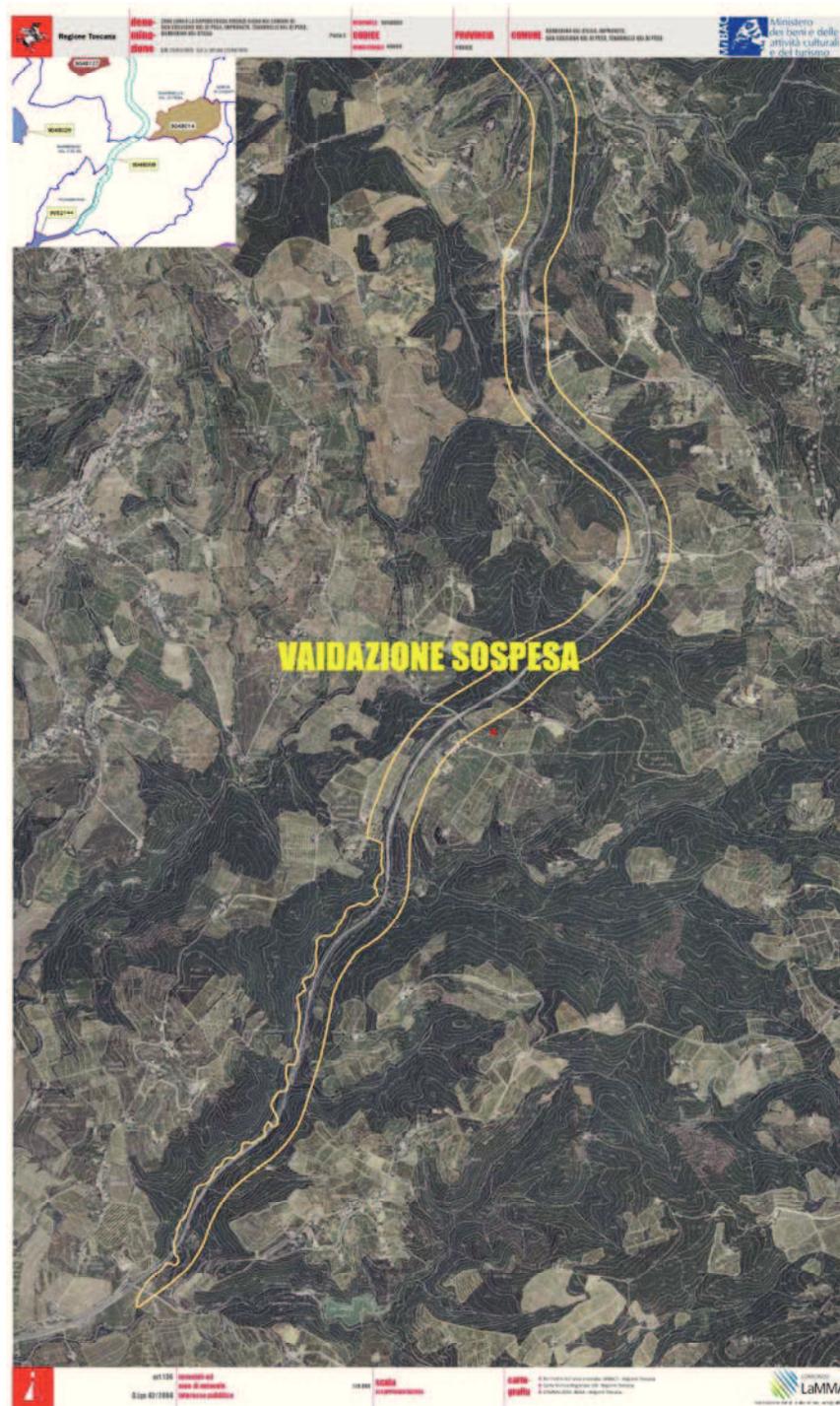
Quadro di unione



Parte A Ortofotocarta - con individuazione del perimetro della zona oggetto di vincolo



Parte B Ortofotocarta - con individuazione del perimetro della zona oggetto di vincolo



Parte C Ortofotocarta - con individuazione del perimetro della zona oggetto di vincolo



**art.136  
 D.lgs. n.  
 42/2004**

**disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**

**sezione 4**



**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Riconoscimento delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comunefi	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04
9048008	90099	9048008_ID	D.M. 23/03/1970 G.U. 101 del 1970a	FI	Impruneta S. Casciano Val di Pesa Tavarnelle Val di Pesa Barberino Val d'Elsa	832,02	10 Chianti	a b c d
<b>denominazione</b>		Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S.Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata.						
<b>motivazione</b>		[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché la superstrada Firenze-Siena rappresenta un belvedere che ha aperto al godimento dei viaggiatori su di essa transittanti zone un tempo pressoché sconosciute. L'autostrada nel suo tracciato percorre la celeberrima zona dei chianti, di cui mette in valore la bellezza paesaggistica, costituita dall'alternarsi di intensa e varia coltura di ulivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive che cingono gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le ville rinascimentali di cui il territorio è ricco.						

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	La stretta area di vincolo attraversa una grande varietà di morfologie che rispecchiano la geodiversità dell'area che comprende i rilievi dei Monti dei Chianti a nord e le colline del Bacino neogenico della Val d'Elba a sud, passando attraverso le alluvioni del T. Pesa e del F. Greve.	Lungo i versanti interceduti dall'area di vincolo sono presenti numerosi fenomeni franosi, alcuni dei quali attivi.
Idrografia naturale		F. Greve, T. Pesa e sistema di boni e fossi minori, Sorgenti.	
Idrografia artificiale		Sistema di scoline e specchi d'acqua artificiali.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti Naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i>	La fascia di vincolo della superstrada inibisce porzioni di ecosistemi forestali, fluviali/ torrentizi (Fiume Greve) e agroecosistemi di valore conservazionistico.	Parziale permanenza dei valori con criticità legata a: - scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi; - alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione ripariale; - azione di frammentazione ecologica realizzata dall'asse stradale, svuotati e servizi; - parziale abbandono e successiva chiusura di aree agricole, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore naturalistico.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e S.II. Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Inseadimenti storici	Alleanza di innesa e varia coltura di olivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive.	Presenza di edifici di impianto storico, prevalentemente lungo la viabilità della via Cassia.	Permanenza dei valori con criticità legata a: - tracciato che interseca aree urbanizzate e infrastrutturate, prevalentemente lungo le Partì A e B del tracciato di vincolo, ovvero nel tratto compreso tra gli insediamenti di Tavarnuzze e Sombuca, - processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati.
Viabilità storica		Via Cassia, che segue il tracciato della Superstrada Firenze-Siena nelle Partì A e B del vincolo.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture		Valore di belvedere della superstrada Firenze-Siena, che rende fruibili aree dalla notevole bellezza paesaggistica quali le colline dei Chianti.	
Paesaggio agrario		Il paesaggio agrario che si sviluppa lungo il tracciato della superstrada Firenze-Siena presenta porzioni coltivate caratterizzate dall'associazione tra seminativi (coltura prevalente), colline coltivate a olivi e vigneti, con presenza di porzioni di paesaggio agrario di impianto storico.	
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche da e verso, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	La superstrada Firenze-Siena rappresenta un belvedere sulla celeberrima zona dei Chianti, costituita dall'alternarsi di innessa e varia coltura di olivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive che originano gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le vigne intascerate di cui il territorio è ricco.	Visuali di pregio paesaggistico dalla superstrada Firenze-Siena verso porzioni di ecosistemi forestali e agroecosistemi delle colline dei Chianti di valore conservazionistico, coltivati a vigneto ed olivo, e verso nuclei storici sulle allure delle colline.	Permanenza dei valori. Le visuali panoramiche verso il paesaggio dei Chianti sono interrotte da insediamenti urbani nel tratto che costeggia l'insediamento di Tavarnuzza, da insediamenti industriali nel tratto che costeggia l'insediamento di Sombuca
Strade di valore paesaggistico			

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>Strutture del paesaggio e relative componenti</p> <p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Litologie naturali</li> <li>- Litografie artificiali</li> </ul>	<p>1.a.1. Mantenere i caratteri geomorfologici del territorio attraversato dalla Superstrada, con particolare riguardo al contenimento e alla riduzione del dissesto idrogeologico.</p>	<p>1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare gli ambienti naturali dei rilievi del Chianti e della Val d'Elisa, contenendo l'espansione delle infrastrutture che possano alterare la percezione della conformazione geomorfologica centri;</li> <li>- programmare interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, stabilizzando i versanti mediante opere costruite anche attraverso tecniche di ingegneria naturalistica e utilizzando materiali locali</li> <li>- regimare le acque correnti lungo le strade e i sentieri al fine di contenere possibili dissesti, eventualmente con la realizzazione di opere di rinforzo e di deflusso delle acque meteoriche anche attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.</li> </ul>	
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti Naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e S.H. Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Conservare il mosaico di agroecosistemi e boschi caratteristico dell'area di vincolo.</p> <p>2.a.2. Ridurre l'effetto di barriera ecologica realizzato dall'asse stradale.</p>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto, dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p> <p>2.b.1. Riconoscere e individuare:              - le aree verdi presenti all'interno della fascia di rispetto e ai margini della stessa, programmando interventi di manutenzione e conservazione.</p> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regolamentazioni volte a:              - programmare azioni di mitigazione sull'effetto barriera e sulla frammentazione ecologica realizzata dall'asse stradale;              - garantire che eventuali azioni di ampliamento dell'asse stradale realizzino opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica              - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi;              - programmare interventi di manutenzione e conservazione delle aree verdi presenti all'interno della fascia di rispetto e ai margini della stessa;              - evitare l'impiego di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato nonché l'immobilità e la frammentazione del territorio agricolo;              - favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, fra le quali <i>Ailanthus altissima</i>, in accordo con la normativa regionale.</p>	

<p>3.a.1. Tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico, (enclichi, centri abitati, pievi, secolari, ville, massiccioli) inclusa l'edilizia rurale.</p> <p>3.a.2. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale cost. tutto da oliveti e vigneti.</p>	<p>3.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e dei manufatti di valore storico o architettonico;</li> <li>- i valori preminenti insiti nel patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario, e nelle relazioni con i contesti territoriali che ne consentono le percezioni visive;</li> <li>- il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico, architettonico identitario;</li> <li>- le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole disciplinate volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cronologici, storici e identitari riconosciuti di valore, incrementando il livello di qualità dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, contrastando la frammentazione della caratteristica unità tipologica;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici;</li> <li>- conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale;</li> <li>- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ed eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola;</li> <li>- escludere le tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tipologie esterne;</li> <li>- incentivare interventi di recupero degli incolti a fini produttivi agricoli forestali;</li> <li>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il patrimonio rurale sparso e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico; l'uso di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero e la conservazione dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (picchi, lavatoi, etc).</li> </ul>	<p>3.c.1. Gli interventi nodali sull'assetto topologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia tutelata l'efficienza dell'infrastruttura ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione rurale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi isolati, piccoli agrumi e pozzi);</li> <li>- siano evitati i rimodulamenti morfologici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e riorganizzazione dei suoli.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree perineccesse sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi periferici comuni evitando la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, nella realizzazione di letture, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree periferiche, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con i contesti.</li> </ul> <p>3.c.3. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantito il mantenimento dell'impianto tipologico architettonico e l'uso di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecniche e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi (i caratteri storici/son quelli originali del manufatto);</li> <li>- in presenza di particolari sistemazioni delle pertinenze, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottotetto, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un'edilizia originaria o comunque straziata, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi periferici comuni evitando la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, con strutture manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>- gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterati, siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la morfologia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta;</li> <li>- sia garantito il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema, non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</li> </ul> <p>3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serie esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificato.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3 - Struttura antropica**

- Insediamenti storici
- Insediamenti contemporeanei
- Viabilità storica
- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture
- Paesaggio agrario

<p>3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità dai quadri di bellezza paesaggistica, goduti dall'intero tracciato della Superstrada Firenze-Siena e i valori da essi espressi assicurando qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.a.3.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, dovranno per propria competenza provvedere a:</p> <p>3.a.3.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico; qual limite percepibile rispetto al territorio contiguo;</li> <li>- i con e i bersagli visivi (fondali e panorami, skyline) le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche apprezzabili lungo l'intero tracciato della Superstrada Firenze-Siena;</li> <li>- le zone di compromissione relative ad interventi non correlatamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.</li> </ul> <p>3.a.3.3. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso la celeberrima zona dei Chianti, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei valori visuali inediti esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzano per forma, dimensione, pertinenza, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa ad intervenire all'insediamento delle fonti energetiche rinnovabili;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto;</li> <li>- assicurare il corretto uso delle aree periferziali, disciplinando la realizzazione di garage, tettoie, ricorroni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici;</li> <li>- individuare zone di compromissione relative a esportazioni non correlatamente inserite nel contesto o a elementi di disturbo delle visuali dall'asse autostradale, orientando gli interventi al recupero dell'immagine storica.</li> </ul>	<p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano coerenti con le modalità insediative storicamente consolidate; lelia nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie, percorsi, relazioni tra percorsi, edifici e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento ed il rifacimento di quelli preesistenti, siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzati;</li> <li>- eventuali nuove edificazioni siano caratterizzate da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;</li> <li>- progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le allineamenti, le intersezioni, ecc.) siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;</li> <li>- sia garantita la continuità della viabilità interpodestale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale evitando la brutalizzazione dell'uso del cespuglio e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li> <li>- nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio valutando, sui criteri e nelle aree ad elevata inervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</li> </ul> <p>3.c.6. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;</li> <li>- interventi che trasformino lo scenario esistente e i manufatti caratterizzanti i volumetriche edili;</li> <li>- interventi che comportino la demolizione e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>3.4.4. Conservare e valorizzare i tratti storici del percorso delle vie Cassia, elemento di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto.</b></p>	<p>3.4.4. Conservare e valorizzare i tratti storici del percorso delle vie Cassia, elemento di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto.</p>
<p><b>3.4.5. Riconoscere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i percorsi della viabilità storica e il tracciato della via Cassia storica, i relativi caratteri strutturali (granchi, giacitura, tracciato), le opere d'arte e le dotazioni vegetazionali di corridoio di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;</li> <li>- tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture, quelle che rappresentino elementi di connessione paesaggistica rilevanti.</li> </ul> <p><b>3.4.6. Definire strategie, misure e regolamentazioni volte a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare, sui tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circosvallezioni, impianti di distribuzione carburante;</li> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali, le opere d'arte e i manufatti di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/impiantistiche di essi connessi (pavi, viali, ponti, monasteri, berghi, ...) e luoghi aperti;</li> <li>- valorizzare la visibilità minore, le strade vicinali, pedonali e campestri, i sentieri;</li> <li>- limitare, sui tracciati di particolare visibilità e valore storico la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;</li> <li>- nelle aree di visibilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti.</li> </ul>	<p><b>3. - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>
<p><b>3.4.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono non almeno o compromettano intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale evitando modifiche degli incanimenti allometrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza casistica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corridoio (pilastri, edicole, marginette coperti) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corridoio di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non assistita sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale, nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di bevande non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali e della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle ridotte sia coerente con il valore paesaggistico del corridoio.</li> </ul>	<p>3.4.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono non almeno o compromettano intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale evitando modifiche degli incanimenti allometrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza casistica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corridoio (pilastri, edicole, marginette coperti) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corridoio di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non assistita sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale, nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di bevande non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali e della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle ridotte sia coerente con il valore paesaggistico del corridoio.</li> </ul> </p>

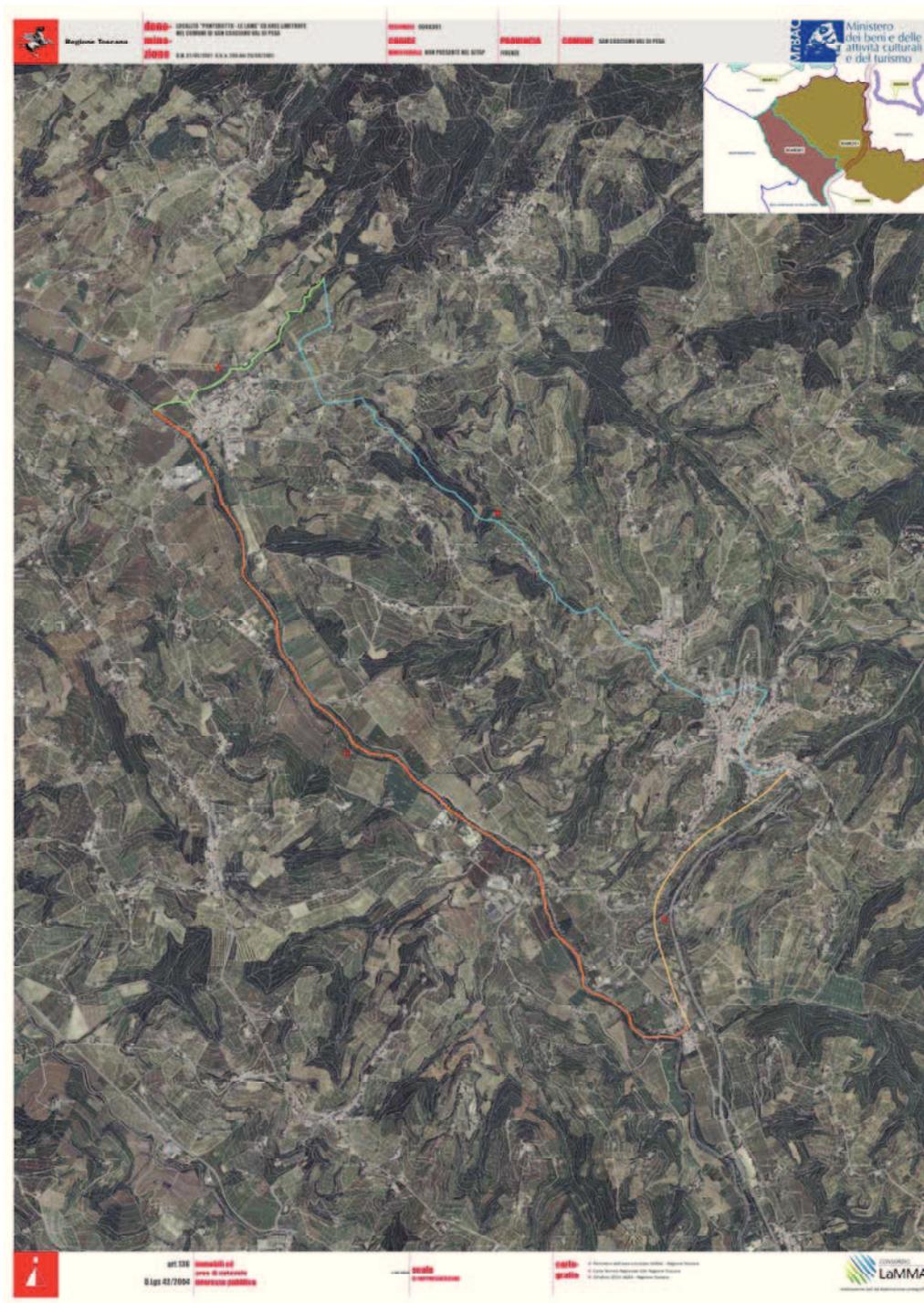
<p>4.a.1. Salvaguardare o valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla superstrada Firenze-Siena verso il quadro paesistico di alto valore estetico-tradizionale dello collino dei Chianti, costituito dall'alternanza di oliveti, vigneti, vigne, aree boschive e nuclei storici sulle pendici collinari.</p>	<p>4.b.1. Individuare:              - i tratti del percorso della superstrada Firenze-Siena caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (galleria, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali;              - i luoghi, i baluardi e i punti di sosta accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario della superstrada.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:              - salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità;              - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ...) al fine di evitare/minimizzare l'inferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti o la rimozione degli elementi ostacoli e assicurando la correttezza delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vani dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;</p> <p>- evitare, nei tratti di visibilità panoramica, la provvisione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristoranti di complemento agli impianti;</p> <p>- assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni;</p> <p>- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi antirumore mantenendo libere le visuali verso gli elementi di valore estetico-percettivo del vincolo</p> <p>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</p> <p>- pianificare il contenimento dell'inquinazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</p> <p>- migliorare la qualità percettiva dell'area di vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado, garantendo interventi volti al corretto inserimento dei garai (materiali e tipologia);</li> <li>- prevedendo opere volte all'attuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- evitare l'impegno di suolo non edificato, con particolare riferimento agli insediamenti produttivi e artigianali, nonché l'irrimediabilità e la frammentazione del territorio agricolo</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitando o occultando e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</p> <p>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramica;</p> <p>- recupero e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico</p> <p>- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;</p> <p>- riqualifichino ed eliminino i fenomeni di degrado diffuso presenti nella area di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano la superstrada Firenze-Siena;</p> <p>- i cartelloni, i lotti e le altre strutture a varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;</p> <p>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) con i caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;</p> <p>- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto;</p>	<p>4.c.2. Non sono consentiti interventi che comportino:              - la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'impimento di quelli esistenti che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate o riconducibili ad attività di cantiere;</p> <p>- l'inserimento di manufatti (w. include le strutture per la cartellonistica e la segneristica non indispensabili per la sicurezza stradale, con particolare riferimento a quello luminoso) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono verso le Colline dei Chianti.</p> <p>4.c.3. Le barriere antirumore di nuova provvisione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'inferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti.</p> <p>4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla tenuta consolidata della rete viaria esistente; minimizzando l'inferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore ammortizzazione delle opere con il contesto</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4 - Elementi della percezione**  
 - Visuali panoramiche da e verso i percorsi e punti di vista;  
 - Percorsi e punti di vista panoramici e/o di balneare  
 - Strade di valore paesaggistico

D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001

Codice regionale: 9048361

Codice ministeriale: N.D.



Ortofotocarta - con individuazione del perimetro della zona oggetto di vincolo



**art.136  
 D.Lgs. n. 42/2004**  
**disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**

**Regione Toscana**  
**sezione 4**

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Riconfigurazione delimitazione e rappresentazione	D.M. - C.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9048361	N.D.	9048361_ID	D.M. 31/05/2001 G.U. 200 del 2001	FI	San Casciano Val di Pesa	1303,6	10 Chianti	a	b	c	d
denominazione:		[...] località "Ponterotto - Le Lane" ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa									
motivazione:		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico per la varietà degli aspetti e l'alternanza di aree boschive e aree coltivate, la bellezza dei paesaggi rurali nati da una secolare azione dell'uomo, la presenza di impianti poderali e agglomerati rurali di antica origine, nonché dei vigneti e degli oliveti, che costituiscono una delle maggiori e più minimate peculiarità della zona del Chianti fiorentino, rappresenta una serie di quadri naturali di grande valenza ambientale, godibile percorrendo le strade del territorio e costeggiando il fiume Pesa, e costituisce un complesso di cose immobili dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti del piano	Valutazione della permanenza dei valori: dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia		Il vincolo è caratterizzato da una successione di dolci rilievi collinari, profondamente dissecati, con ripiani sommitali; assetto tipico di aree di bacino neogenico in cui si conglomerano sabbie e argille sabbiose. Alla base dei versanti affiorano limi argilloso-sabbiosi e argille sabbiose. Intercalati a conglomerati e sabbie, che creano localmente forme del paesaggio più dislese i versanti collinari degradano progressivamente verso le alluvioni del fondovalle disposte dal T. Pesa e dai suoi affluenti.	Permanenza del valore del vincolo ad eccezione delle aree interessate dall'attività antropica. Le principali criticità sono da ricondurre all'instabilità dei versanti con presenza di aree in frana e aree a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. Sono presenti, inoltre, lungo il corso del T. Pesa aree a pericolosità idraulica da elevata a molto elevata per la cui mitigazione sono stati previsti interventi strutturali lungo la area di pertinenza fluviale.
Idrografia naturale		Il sistema idrografico è costituito dal T. Pesa e dai suoi affluenti. Nell'area sono presenti sorgenti ubicate in corrispondenza di variazioni di litologia.	E' presente una cava dismessa in località Cerbaia.
Idrografia artificiale		E' presente un sistema di scoline ed alcuni specchi d'acqua artificiali utilizzati per l'approvvigionamento arco.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche		Caratteristica matrice agricola, a dominanza di seminativi, oliveti e vigneti, miscelata con elementi forestali discontinui (queroci, rimboschimenti di conifere e vegetazione ripariale). Fiume Pesa e reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale e caratteristici ecosistemi fluviali e torrentizi.	Processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati. Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per indiretta gestione della vegetazione ripariale. Scarsa qualità delle formazioni forestali con bassi livelli di maturità.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			Aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale con consumo di suolo agricolo.
<b>Struttura antropica</b>			
Insediamenti storici	Valore storico e culturale dei numerosi monumenti civili e religiosi	I migliori insediamenti sorgono lungo la viabilità di crinale, concentrati sulla sponda di valle dei quali dominano i territori circostanti, si segnalano in particolare quello principale di S. Casciano, oltre ad aggregati di minori dimensioni che hanno mantenuto la loro valenza storica urbanistica. Altri nuclei si trovano nel fondovalle sovrato di Pesa. Vi sono inoltre ville signorili e caselli in posizioni di ampia visibilità.	Permangono gli insediamenti storici principali, così come i piccoli nuclei abitati che hanno mantenuto la loro valenza storica. Le espansioni che hanno interessato sin dagli anni '80 l'area a contatto con il centro storico del capoluogo hanno alterato profondamente i caratteri percettivi. Lotizzazioni caratterizzate da scarsissima qualità architettonica, privi di un disegno urbanistico-architettonico complessivo. Insediamenti produttivi rimasti inglobati in aree residenziali e riconfigurazioni morfologiche recenti presentano elementi in conflitto con l'insediamento storico.
Insediamenti contemporanei			L'abitato di Cerbaia, situato lungo il Pesa all'incrocio tra le due direttrici principali, la provinciale Empoliese e la Volterranese, ha subito importanti espansioni che hanno compromesso la qualità estetica-percettiva del paesaggio di fondovalle.
Viabilità storica	Viabilità di crinale.		Le zone di espansione, edificate in forme e caratteristiche diverse evidenziano una scarsa qualità edilizia.
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			Negli ultimi decenni in certe parti dell'area vincolata sono stati realizzati grandi

<p>Paesaggio agrario</p>	<p>Valore paesaggistico del paesaggio agrario di antica origine, delle aree boscate e coltivate.</p>	<p>Il paesaggio agrario dell'area vincolata è caratterizzato dalla predominanza dell'associazione tra oliveti e vigneti con rare inserzioni di altre colture (seminativi o piccoli appezzamenti a coltura promiscua, relitti dell'organizzazione paesistica storica). La maglia agraria è di dimensioni variabili. Il grado di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica è alto per la presenza di siepi, vegetazione di corredo non culturale, lingue e macchie di bosco. In particolare elementi di valore sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti - per lo più tradizionali o comunque disposti secondo le giaciture storiche che assecondano la morfologia del terreno - e vigneti;</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco o terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali;</li> <li>- la relazione tra tessuti coltivati e insediamenti storici, storicamente caratterizzanti il paesaggio agrario, che si è largamente conservata malgrado siano mutati gli assetti culturali;</li> <li>- la maglia paesaggistica presente, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora fitta e con un buon grado di complessità interna data da varietà colturale, forme e confini dei campi morbide e articolate, dimensione contenuta degli appezzamenti, disposizione delle piante secondo le giaciture tradizionali che assecondano la morfologia del terreno, conservazione di colture e sistemazioni del terreno tradizionali.</li> </ul> <p>Alcuni vigneti di nuovo impianto che diversamente da quelli di dimensione più ampia, tendono di inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario mantenendo una dimensione contenuta degli appezzamenti, interrompendo la continuità delle pendenze con muri e scarpate, mirando al conseguimento di un buon livello di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data da siepi, filari, vegetazione di corredo.</p> <p>Una parte del vincolo risulta costituita dalla pianura alluvionale del Pesa caratterizzata da alta qualità e unicità del mosaico paesaggistico, in cui si alternano zone ancora integre e zone urbanizzate e interessate dalla localizzazione di insediamenti artigianali e industriali.</p>	<p>Impianti di vigneto specializzato con dilatazione della maglia agraria, concordanza delle sistemazioni idraulico-agrarie o di corredo vegetazionale non culturale (siepi, filari), e drastica semplificazione della rete scolante. Gli impianti viticoli (ortoperano) hanno molto alterato il rapporto morfologico-percettivo tra tessuto dei coltivi e nuclei insediativi un tempo caratterizzante il paesaggio collinare di quest'area.</p> <p>Un'altra criticità è rappresentata dall'allargazione dei rapporti morfologico-percettivi tra insediamento storico e paesaggio agrario prodotti da edificazioni recenti come l'espansione urbana di San Casciano sui versanti un tempo destinati all'uso agricolo.</p> <p>Ulteriore elemento di rischio è rappresentato dalla difficoltà e dall'inerzia legate alla manutenzione delle coltivazioni tradizionali come l'olivo e delle relative sistemazioni idraulico-agrarie.</p>
<p>Elementi della percezione</p>		<p>Permanenza delle visuali paesaggistiche più suggestive dalla viabilità di crinale.</p>	
<p>Visuali panoramiche da "vero", percorsi e punti di vista panoramici allo di belvedere</p>	<p>Visuali dalla visibilità di crinale verso sud di Firenze e ad ampio raggio verso tutto il territorio circostante.</p>	<p>Amplie visuali godibili dalla vastità di crinale e costeggiando il fiume Pesa.</p>	
<p>Strade di valore paesaggistico</p>			

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>1 - Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul>	<p>1.a.1 Tutelare la conformazione geomorfologica del paesaggio;</p> <p>1.a.2 Tutelare la pianura alluvionale del Pesa e il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione riparia, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.1 Individuare le aree non più soggette ad escavazione.</p> <p>1.b.2 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• preservare la testimonianza geologica dell'evoluzione del territorio nelle aree escavative abbandonate;</li> <li>• recuperare e qualificare le aree non più soggette a escavazione;</li> <li>• assicurare la compatibilità paesistica dell'attività estrattiva sia durante l'esercizio che nella fase di ripristino e conseguire le migliori soluzioni progettuali, anche nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio;</li> <li>• evitare che ampliamenti di attività estrattive siano collocate sui crinali e comunque nelle aree di massima visibilità.</li> </ul> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.3 Riconoscere porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona.</p> <p>1.b.4 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico la pianura alluvionale del Pesa e il reticolo idrografico, nonché la vegetazione ripariale esistente;</li> <li>• valorizzare il Torrente Pesa quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.</li> </ul>	<p>1.c.1 La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisce, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estero-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identitari.</p> <p>1.c.2 Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>
<p>2 - Struttura eco-sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Proteffe, Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1 Tutelare e migliorare il valore ecologico delle aree boscate.</p> <p>2.a.2 Mantenere il rapporto tra ambienti forestali e agroecosistemi.</p> <p>2.a.3 Tutelare la vegetazione ripariale e gli ecosistemi fluviali.</p>	<p>2.c.1 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>2.c.1.1 Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.</p> <p>2.c.1.2 Non sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che compromettano l'efficienza dell'infrastruttura ecologica costituita da costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli legnetti e pozze).</p> <p>2.c.2 Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.</p>	<p>2.c.1 Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.</p> <p>2.c.2 Non sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che compromettano l'efficienza dell'infrastruttura ecologica costituita da costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli legnetti e pozze).</p> <p>2.c.3 Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.</p>

<p>3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea - Infrastrutture - Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Tutelare il sistema insediativo di crinale, costituito dai centri maggiori di S. Casciano e Meccale e da nuclei ed aggregati minori, quale struttura insediativa storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contenute, nonché le relazioni fra crinali e fondovalle.</p> <p>3.a.2. Tutelare il centro storico di S. Casciano e i nuclei storici minori, nonché l'intero territorio ad essi adiacente, mantenendone la leggibilità della matrice storica d'impianto, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.3. Tutelare la qualità e l'unità del mosaico paesaggistico della pianura alluvionale del Pesa.</p> <p>3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturali del paesaggio; concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e rappresentativo progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>regionale</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura insediativa di crinale, con particolare attenzione alla gerarchia di centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nei rapporti figurativi con il territorio aperto;</li> <li>• riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri a nuclei di crinale, nonché l'intero territorio da intendere quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;</li> <li>• le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte impatto visivo (percepivamente esposte);</li> <li>• le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturali del paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>• individuare zone di compromissione relative ad addizionali ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto, per tipologia e impianto, e a elementi di disturbo delle visuali, da e verso gli insediamenti storici di crinale;</li> <li>• i margini degli insediamenti sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percettibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole discipoline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei, sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'intervisibilità tra essi;</li> <li>• limitare gli interventi che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato e la frammentazione del territorio agricolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dei centri e nuclei di crinale, l'integrità paesaggistica dei fondovalle, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storici, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</li> <li>• orientare gli interventi, nell'intero territorio dei centri e nuclei, verso il recupero delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contiguo, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percezioni dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto;</li> <li>• limitare all'interno delle aree di massima visibilità, l'assorbimento morfologico ed edilizio; prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e crome, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;</li> <li>• sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'intrusione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>• in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;</li> <li>• l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento ed il rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</li> <li>• siano mantenuti, i percorsi e camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo;</li> <li>• sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;</li> <li>• venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati, evitando staccamenti di terrano tali da alterare la tipologia dell'edificio, la morfologia dei luoghi e l'aspetto dei punti visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il ricamionamento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storici;</li> <li>• evitare lo sfregiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compatta dei fronti urbani;</li> <li>• irradicare strutture lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di insediamenti storicamente esistenti e non realizzare nuovi insediamenti che possano compromettere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere varchi visuali;</li> <li>• prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di origine al fine di migliorare l'impatto estetico-paesaggistico, anche attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi dissimulati per tipologia e dimensione o valori formali dalla matrice insediativa identitaria;</li> <li>• assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificio storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>• tutelare gli ambienti che permettono l'integrazione visiva tra i territori di pianura e le circostanti aree pedecollinari;</li> <li>• conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;</li> <li>• assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>• garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dei centri o nuclei storici;</li> <li>• incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'insediamento delle fonti energetiche rinnovabili;</li> <li>• assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>• garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>• regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento ed il riaccomodo di quelli preesistenti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabili e/o aderenti alle superfici dei fronti.</li> </ul> <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
<p>3.a.5. Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie, dei complessi architettonici e delle case coloniche di valore storico</p>	<p>3.b.3. Ricorrsore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie, i relativi parchi e giardini storici, i complessi architettonici e le case coloniche di valore storico;</li> <li>• l'ambito territoriale delle ville-fattorie da intendersi quali aree fortemente interrelate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>• il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, case coloniche, visibilità storica e campagna.</li> </ul>	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico-architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiti e eserne e crome coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- la compatibilità tra dotazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile;</li> <li>- il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto;</li> <li>- in presenza di un recesso originario o comunque storico, il mantenimento dell'unitarietà percettiva dalle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di</li> </ul>	

<p>elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la conservazione degli aspetti estetici e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;</li> <li>la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, luminare, grate, fontane, muri di permeazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorra a definire il valore identitario);</li> <li>nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schemature, viabilità di servizio, corridoi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</li> <li>l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento ed il rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</li> <li>il miglioramento del risparmio energetico, con particolare riferimento ai fronti e alle falde di copertura con orditura lignea, siano realizzati nel rispetto dei profili e quote iniziali, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ricasso di pareti interne e all'interno di solai.</li> </ul>	<p>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema, non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi dempiti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbrancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p> <p>3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>non alterino o compromettano l'intero territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli arcamanti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici storici e paesaggistici;</li> <li>il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;</li> <li>la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali e il tipo di viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>siano conservate le opere d'arte (muri di cortinamento, ponticelli,</li> </ul>	<p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consistenza dei luoghi;</li> <li>assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</li> <li>assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso anche rispetto alla realizzazione di cantine interrata e aree di servizio ad asse funzionali e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici;</li> <li>nell'ambito territoriale delle ville-fattorie, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico verso la conservazione dei caratteri di matrice storica;</li> <li>incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa ed complementare all'insediamento delle fonti energetiche rinnovabili;</li> <li>regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento ed il rifacimento di quelli preesistenti.</li> </ul>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo dei territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali e tipologici (gerarchie, graditura), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le orchae vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.6. Riconoscere tra le visibilità contemporanee e la infrastruttura quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>limitare, sui tracciati di particolare visibilità o valore storico, gli interventi di adeguamento, circosvalazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

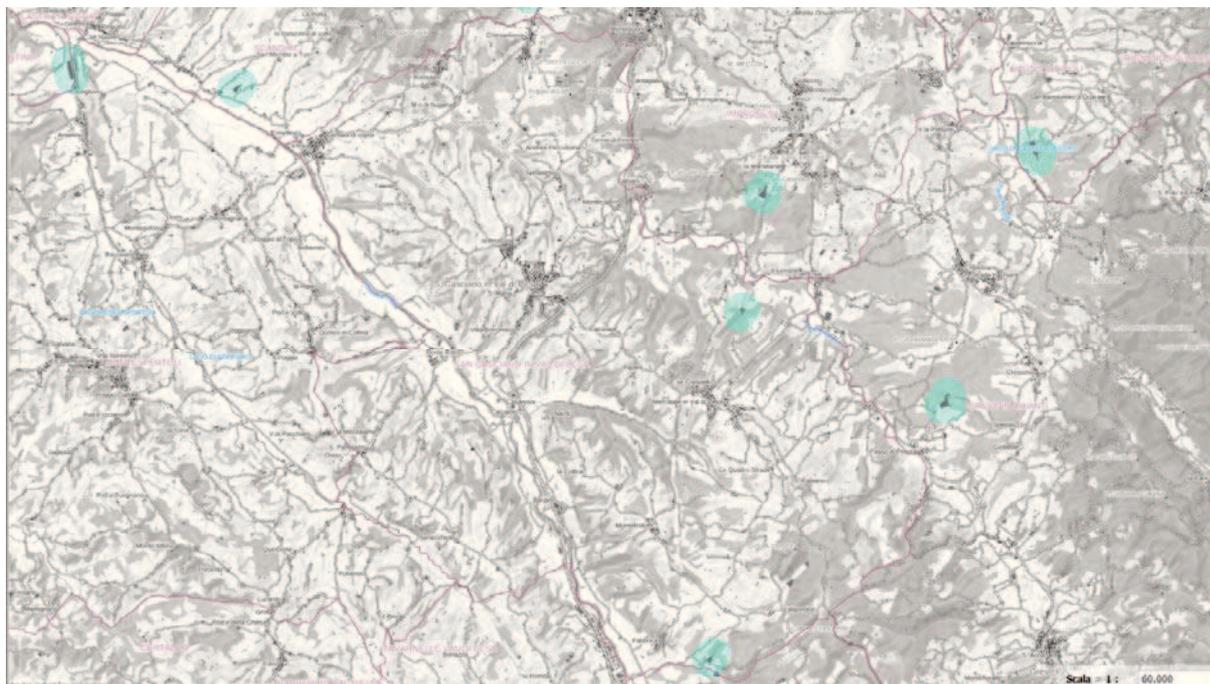
	<p>carburante;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/morfologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (povi, ville, corti, monasteri, nuclei...) e i luoghi aperti;</li> <li>valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderai e campestri, i sentieri.</li> </ul>	<p>... ) e i manufatti di corredo (plafirmi, edicole, marghette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sa conservato l'assetto figurativo delle obiazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>per la viabilità non asfaltata sa mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto;</li> <li>la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/morfologici della viabilità storica, garantendo l'interessabilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</li> </ul>
<p>3 a.7. Savaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.</p> <p>3 a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituendo prevalentemente dall'associazione tra oliveti e vigneti.</p>	<p>3 c.9. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.</p> <p>3 c.10. Gli interventi incidenti sull'assetto idrologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantiscono l'assetto idrologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse storico ed paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>sa garantisca la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cypressso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li> <li>sa tuteli l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presenta costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alterate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi campestri, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>sono limitati i rimodulamenti della configurazione morfografica preesistente (invelamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.</li> </ul> <p>3 c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno, limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente;</li> </ul> <p>3 c.12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la</li> </ul>	<p>3 c.9. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.</p> <p>3 c.10. Gli interventi incidenti sull'assetto idrologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantiscono l'assetto idrologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse storico ed paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>sa garantisca la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cypressso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li> <li>sa tuteli l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presenta costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alterate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi campestri, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>sono limitati i rimodulamenti della configurazione morfografica preesistente (invelamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.</li> </ul> <p>3 c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno, limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente;</li> </ul> <p>3 c.12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la</li> </ul>
<p>3 b.9. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3 b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale</li> <li>definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico esserci dell'area di vincolo da allinearsi anche dell'ambito del PA-PMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</li> <li>incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con</li> </ul>	<p>3 b.9. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3 b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale</li> <li>definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico esserci dell'area di vincolo da allinearsi anche dell'ambito del PA-PMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</li> <li>incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con</li> </ul>	<p>3 c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno, limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente;</li> </ul> <p>3 c.12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la</li> </ul>

<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche (orizzonte e 'verso' (una a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramica e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4 a 1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono verso le valli, la città di Firenze e le colline retrostanti, nonché le visuali da e verso la pianura alluvionale del Pesa.</p> <p>4 a 2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei storici di crinale di alto valore concografico.</p>	<p>particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare l'impiego di suoli non edificati al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo;</li> <li>- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cartine interrate ed aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il paesaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue.</li> </ul>	<p>migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</p> <p>3 c.13. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3 c.14. Nella progettazione della cartine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dai fronti; i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una densa rete viaria esistente.</p> <p>3 c.15. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>4 c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4 c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occultare i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p> <p>4 c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4 c.4. Inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano negativamente con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;</li> <li>- la cartellonistica e i cartoni agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;</li> <li>- i sistemi o i metodi di illuminazione pubblica e privata propici alla pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'installazione sconografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.</li> </ul> <p>4 c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampimento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate o riconducibili ad attività di cantiere.</p> <p>4 c.6. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di attrezzature dallo stato di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione, gli apparati tecnici supporto per vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>manifatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti van dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere coerenza volte all'attuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi o infrastrutturali;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici;</li> <li>- pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze, le colline e la campagna) e di garantire l'integrità percettiva delle visuali panoramiche e la conservazione degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale;</li> <li>- prevedere adeguata opera di integrazione paesaggistica e mitigazione dei parcheggi pubblici e privati;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica;</li> <li>- raggruppare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedono soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo, assicurando il decoro di tutti gli spazi esterni.</li> </ul> <p>dovranno essere completamente interrati.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Aree tutelate per legge**

**Aree tutelate per legge Lettera b) - I territori contermini ai laghi**

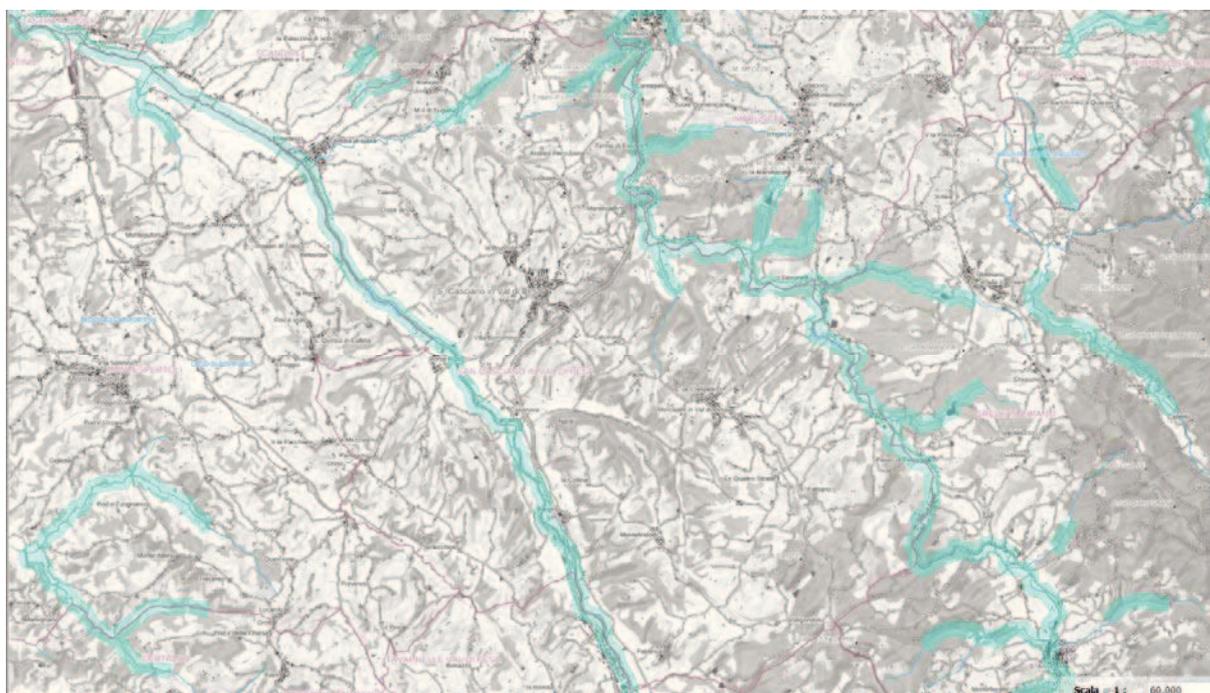


Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. b) - I territori contermini ai laghi  
Legenda

(scala originaria 1: 60.000)

 Aree tutelate lettera b)

**Aree tutelate per legge Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**



Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua  
Legenda

(scala originaria 1: 60.000)

 Aree tutelate lettera c)  Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

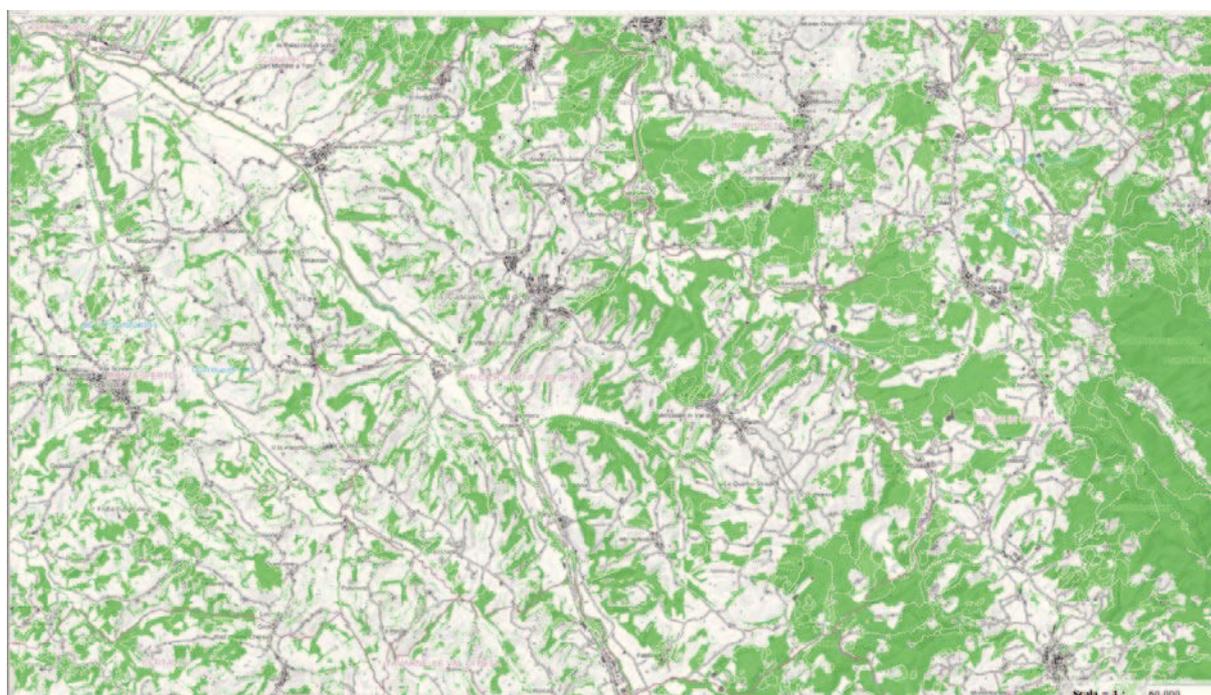
### Aree tutelate per legge Lettera f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali



Estratto della Carta Aree tutelate per legge Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali (scala originaria 1:60.000)

Dall'estratto cartografico emerge che il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa non è interessato dalla presenza di Aree tutelate per legge ai sensi della lettera f)

### Aree tutelate per legge Lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi



Estratto della Carta Aree tutelate per legge Lett.g) - I territori coperti da foreste e boschi (scala originaria 1:60.000)

Legenda

- Zone boscate;
- Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;
- Strade in aree boscate

### Aree tutelate per legge Lettera h) - Le zone gravate da usi civici



#### Legenda

-  Comuni con presenza accentrata di usi civici
-  Comuni con assenza accentrata di usi civici
-  Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita

Estratto della Carta Aree tutelate per legge Lettera h) - Le zone gravate da usi civici

(scala originaria 1:60.000)

### Aree tutelate per legge Lettera i) - le zone umide



#### Legenda

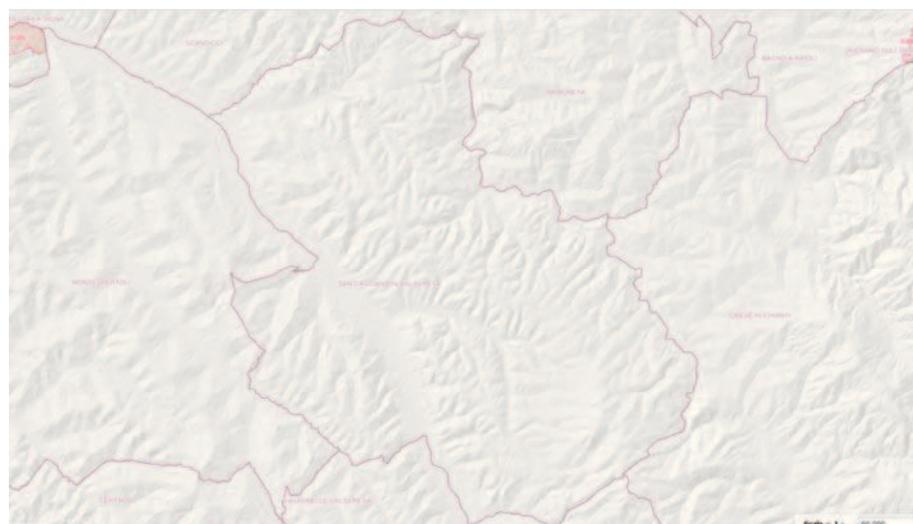
-  Aree tutelate per legge

Estratto della Carta Aree tutelate per legge Lett.i) - le zone umide (scala originaria 1:60.000)

Dall'estratto cartografico risulta che il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa non è interessato dalla presenza di aree tutelate per legge Lett.i) - le zone umide.

## Aree tutelate per legge Lettera m) - Le zone di interesse archeologico

- Zone tutelate di cui all'art. 11.3 dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici



### Legenda

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 -Lett. m)

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Allegato 13

Estratto della Carta *Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a), b) e c) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici* (scala 1: 60.000)

Il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa non risulta interessato dalla presenza di Zone tutelate di cui all'art. 11.3 dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici.

- Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica



### Legenda

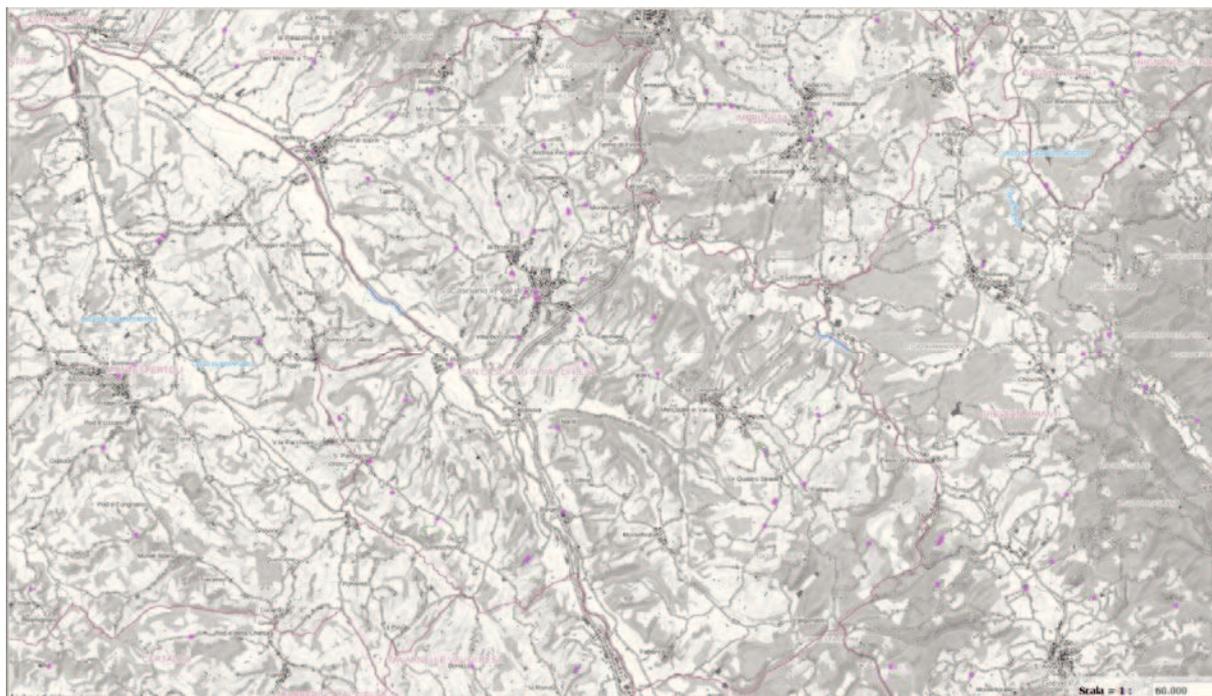
 Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)

 Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c)

Estratto della Carta *Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a), b) e c)* (scala originaria 1:60.000)

Il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa non risulta interessato dalla presenza di Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica.

## BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004



Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte ii del d.lgs. 42/2004

(scala originaria 1:60.000)

Legenda

● Beni architettonici

### **DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI (ARTT. 134 E 157 DEL CODICE)**

I beni paesaggistici sono sottoposti a specifica disciplina (*Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico*) di cui di seguito si riportano alcuni brani interessanti ed utili ai fini del presente Rapporto Preliminare.

#### **Capo I - I beni paesaggistici**

##### **Articolo 1 Oggetto della disciplina**

1. Sono sottoposti alla presente disciplina:

a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;

b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

Sono, altresì, sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

2. I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c) sono disciplinati ai sensi degli articoli seguenti che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni, prevalgono quelle più restrittive.

##### **Articolo 4 Disciplina**

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della presente disciplina, gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 2 oggetto di specifico provvedimento di vincolo, così come identificati nella Sezione 3 (Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000) consultabile su Portale del Piano paesaggistico della Regione Toscana.

2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- a) riconoscere per i beni culturali immobili le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.  
b) a orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.

3. Negli immobili e nelle aree di cui al comma 1, si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo, di cui al comma 2 dell'art.3 (Allegato 3), che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.

4. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, propongono al Ministero e alla Regione nell'ambito delle procedure individuate dal Piano le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (Allegato 3) che, qualora condivise e validate dal Ministero e dalla Regione, sono recepite negli elaborati del Piano.

### **CAPO III Aree tutelate per legge**

#### **Articolo 5 Definizioni e disposizioni generali**

1. In attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera c) del Codice, il Piano Paesaggistico comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art.142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica in scala 1.10.000, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aeree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione.

2. La definizione dei suddetti beni è contenuta nel Documento del Piano relativo alla "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice" (Allegato 13) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.

3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, propongono al Ministero e alla Regione nell'ambito delle procedure individuate dal Piano le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nelle direttive contenute nella specifica disciplina che, qualora condivise e validate dal Ministero e dalla Regione, sono recepite negli elaborati del Piano.

#### **Articolo 8- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)**

**8.1. Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

**a** - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

**b** - Evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

**c** - Limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

**d** - Migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

**e** - Riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

**f** - Promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali;

**8.2. Direttive** - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

**a** - Individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

**b** - Riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

**c** - Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

**d** - Individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili; definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

**e** - Tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza ;

**f** - Garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

**g** - Tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate , forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

**h** - Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico ;

**i** - Promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano paesaggistico;

**l** - Contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

**m** - Favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume.

**n** - Realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

**o** - Promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

### **8.3. Prescrizioni**

**a** - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

**b** - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

**c** - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

**d** - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;

**e** - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;

**f** - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;

**g** - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione ;

**h** - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

#### **Articolo 11 - I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna<sup>1</sup> dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)**

**11.1. Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a** - Garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico-identitari, ecosistemici e geomorfologici, la loro gestione e tutela integrata;
- b** - Promuovere la conservazione, il recupero, la valorizzazione e la fruizione sostenibile del patrimonio paesaggistico, ecosistemico e storico-culturale;
- c** - Promuovere il mantenimento e il recupero delle attività tradizionali, identitarie dei luoghi, quali elementi fondativi dei caratteristici paesaggi locali e delle attività comunque funzionali alla loro manutenzione e conservazione attiva;
- d** - Garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti;
- e** - Promuovere il mantenimento, e l'eventuale recupero, della continuità paesaggistica ed ecologica tra le aree protette e le aree contigue quale elemento di connessione tra aree protette e territorio adiacente e le componenti della Rete Natura 2000.

**11.2. Direttive** - L'ente parco e gli altri organi istituzionali, ove competenti, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- a** - Garantire la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;
- b** - Evitare le attività suscettibili di depauperare il valore estetico-percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;
- c** - Evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- d** - Riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;
- e** - Favorire la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;

- f-** Nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale.

### **11.3. Prescrizioni**

**a -** Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

1) nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura - ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere - qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;

2) l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);

3) gli impianti per smaltimento di rifiuti ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;

4) la realizzazione di campi da golf;

6) gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;

6) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

**b -** Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1) gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;

2) gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

3) l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali.

**c -** Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto degli artt. 19 e 20 della Disciplina del Piano, vigono le seguenti norme:

1. i comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino aree integre, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, nè rinaturalizzate, come definite nel successivo punto 4, fatte salve più specifiche e motivate individuazioni in sede di Piano attuativo di cui all'Articolo 20, comma 1, lettera a) della Disciplina del Piano;

2. le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale;

3. la realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi;

4. sono definite rinaturalizzate le cave che siano dismesse da almeno 30 anni, fatte salve quelle oggetto di più specifiche e motivate individuazioni in sede di Piano attuativo di cui all'art. 20 comma 1 della disciplina del Piano e quelle che siano state oggetto di specifici progetti di riqualificazione paesaggistica o di recupero ambientale e funzionale ai sensi della DGR 138/2002;

5. sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava;

6. le Schede di cui all'Allegato 5 dettano per ciascun Bacino estrattivo delle Alpi Apuane gli obiettivi di qualità ed eventuali prescrizioni specifiche.

**Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g) Codice)**

**12.1. Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a. Migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b. Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c. Tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d. Salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e. Garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- f. Recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g. Contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;
- h. Promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono.
- i.
- j. Valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

**12.2. Direttive** - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

- a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
  - 1) le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
  - 2) le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
    - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine,
    - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine,
    - castagneti da frutto,
    - boschi di altofusto di castagno,
    - pinete costiere,
    - boschi planiziari e ripariali;
    - leccete e sugherete,
    - macchie e garighe costiere,
    - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;
  - 3) i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico (come definiti dalle elaborazioni del Piano paesaggistico ).
- b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:
  - 1- programmare una gestione selvicolturale finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
  - 2 - disincentivare gli interventi selvicolturali che favoriscono la diffusione delle specie aliene invasive (in particolare Robinia pseudacacia) a discapito delle formazioni di valore paesaggistico e naturalistico, favorendo l'applicazione di tecniche e forme di governo in grado di contrastare tale diffusione da estendere anche nelle aree limitrofe;
  - 3- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;
  - 4- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
  - 5- tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;

6- potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, dell'agricoltura, dell'allevamento del bestiame e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate anche al fine di tutelare i paesaggi rurali storici definiti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

7- incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:

- dei castagneti da frutto;
- dei boschi di alto fusto di castagno;
- delle pinete costiere;
- delle sugherete,
- delle sistemazioni idraulico-agrarie, quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquadocci, scoline, fossi;

8- promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9- valorizzare, con finalità di conservazione paesaggistica e naturalistica, le proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale, alle proprietà comunali e agli usi civici.

### **12.3. Prescrizioni**

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- 2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1) nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle pianiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

### **Articolo 13 - Le zone gravate da usi civici ( art.142. c.1, lett. h, Codice)**

**13.1. Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - Garantire la conservazione degli usi civici, come espressione dei valori e dell'identità delle popolazioni, della loro storia e delle loro relazioni e come presidio per la tutela del paesaggio nell'interesse generale e non solo degli utenti.
- b - Conservare gli assetti figurativi del paesaggio determinatisi in forza dell'esistenza degli usi civici.
- c - Tutelare il patrimonio storico e tradizionale ivi compresi i manufatti e le sistemazioni idraulico-agrarie.
- d - Promuovere la valorizzazione e la fruizione del patrimonio paesaggistico, storico-artistico e ambientale, con particolare riferimento alle zone montane e a rischio di abbandono, compatibilmente con i valori paesaggistici dei luoghi.

**13.2. Direttive** - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- a - Salvaguardare i valori idro-geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, esteticoperceptivi e identitari degli usi civici, nonché la loro integrità territoriale, evitando frammentazioni e garantire forme di utilizzazione e fruizione dei beni sostenibili, coerenti e compatibili rispetto ai suddetti valori alle finalità proprie degli usi civici e alla destinazione agro-silvo-pastorale.
- b - Assicurare il mantenimento delle caratteristiche di tali aree, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha nel tempo determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.
- c - Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari e forestali consolidati e di paesaggi rurali storici, anche sulla base delle elaborazioni del Piano paesaggistico, e incentivare il mantenimento e/o la reintegrazione di attività agro-silvo-pastorali che assicurino la conservazione di tali aree.

- d - Assicurare che l'eventuale mutamento della destinazione agro-silvo-pastorale non sia in alcun modo incentivato.*
- e - Valorizzare le risorse ambientali, storico-culturali ed umane, creando nuove occasioni e possibilità di sviluppo per le comunità locali, attraverso un loro uso integrato e sostenibile rispetto ai valori paesaggistici dei luoghi.*
- f - Promuovere e valorizzare le produzioni locali, con particolare riferimento al settore agroalimentare, collegate alla specificità dei luoghi e alle tradizioni culturali locali, garantendo un uso sostenibile delle risorse ambientali/naturali e nel rispetto dei caratteri dei luoghi.*

### **13.3. Prescrizioni**

- a - Gli interventi edilizi strettamente necessari all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e ad essa connesse, quali definite dalla legislazione vigente, sono ammessi a condizione che siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici (idro-geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico-percettivi e identitari) dei luoghi.*
- b - Il mutamento di destinazione del demanio collettivo civico, che non estingue l'uso civico e il connesso regime di tutela paesaggistica, è ammesso a condizione che garantisca la tutela dei valori paesaggistici dei luoghi, non sia prevalente rispetto a quella agro-silvopastorale e concorra al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione, utilizzazione e fruizione collettiva sostenibili, coerenti e compatibili con tali valori e con le finalità proprie degli usi civici.*
- c - Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che:  
1) non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale;  
2) concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva;  
3) comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.*
- d - La realizzazione di nuovi volumi è ammessa limitatamente agli annessi agricoli strettamente necessari e funzionali all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali quali definite dalla legislazione vigente.*

## **CAPO IV Regimi di specie**

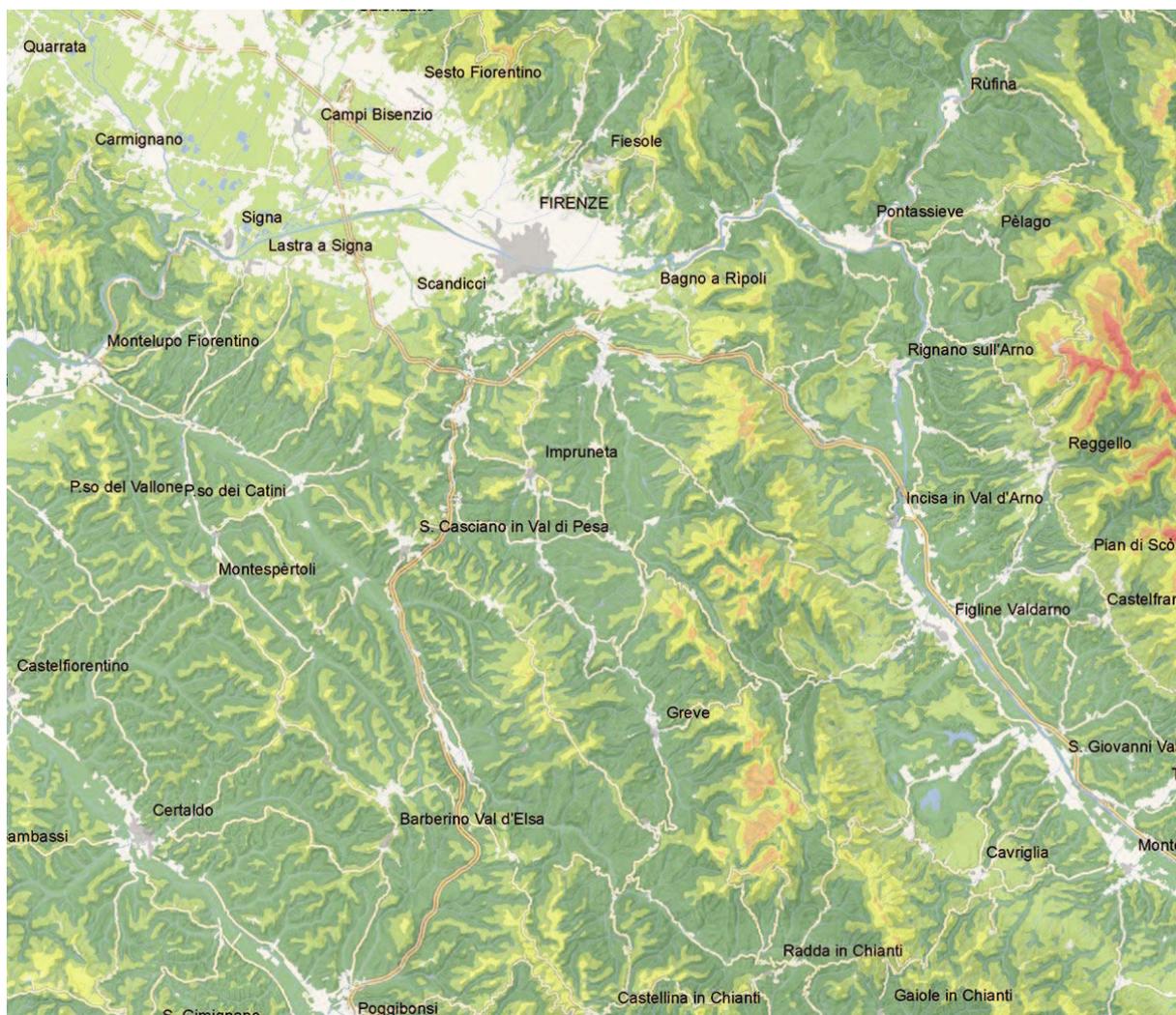
### **Articolo 16 – Disposizioni per le procedure autorizzative**

- 1. La realizzazione di interventi negli immobili e nelle aree di interesse paesaggistico, ricadenti nei beni paesaggistici indicati nell'art. 134 del Codice, tutelati per legge, a termini dell'art. 142, e in base alla legge ai sensi degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d) e 157, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in base alle disposizioni dettate con l'art. 146 del Codice.*
- 2. I beni culturali immobili (architettonici e/o archeologici), presenti all'interno dei beni paesaggistici sopra indicati rimangono sottoposti alle disposizioni contenute sia nella Parte seconda, sia nella Parte terza del Codice. Pertanto, l'esecuzione degli interventi che riguardano gli immobili e le aree di interesse culturale, ricadenti nelle aree e nelle zone di interesse paesaggistico, rimane subordinata al rilascio sia dell'autorizzazione del competente Soprintendente ai sensi dell'art. 21 del Codice, sia dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice.*
- 3. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice, l'Amministrazione competente, espletata l'istruttoria e condotti gli accertamenti di propria competenza, trasmette alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, o di tipo misto, competente per il territorio la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento.*
- 4. Qualora gli interventi ricadano nelle aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) – Zone di interesse archeologico, un'ulteriore copia della stessa documentazione, compresa la relazione tecnica illustrativa, è contestualmente trasmessa alla Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana.*
- 5. In tutti i casi, il parere di cui al comma 5 dell'art. 146 viene reso dal Soprintendente per i beni architettonici e paesaggistici, competente per territorio, secondo quanto disposto dal comma 8 del medesimo art. 146 del Codice.*

## Visibilità e caratteri percettivi

L'Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico contiene due elaborati cartografici che sintetizzano la Visibilità ed i caratteri percettivi: la *Carta della Intervisibilità teorica assoluta* e *Carta della Intervisibilità ponderata delle reti di fruizione paesaggistica*.

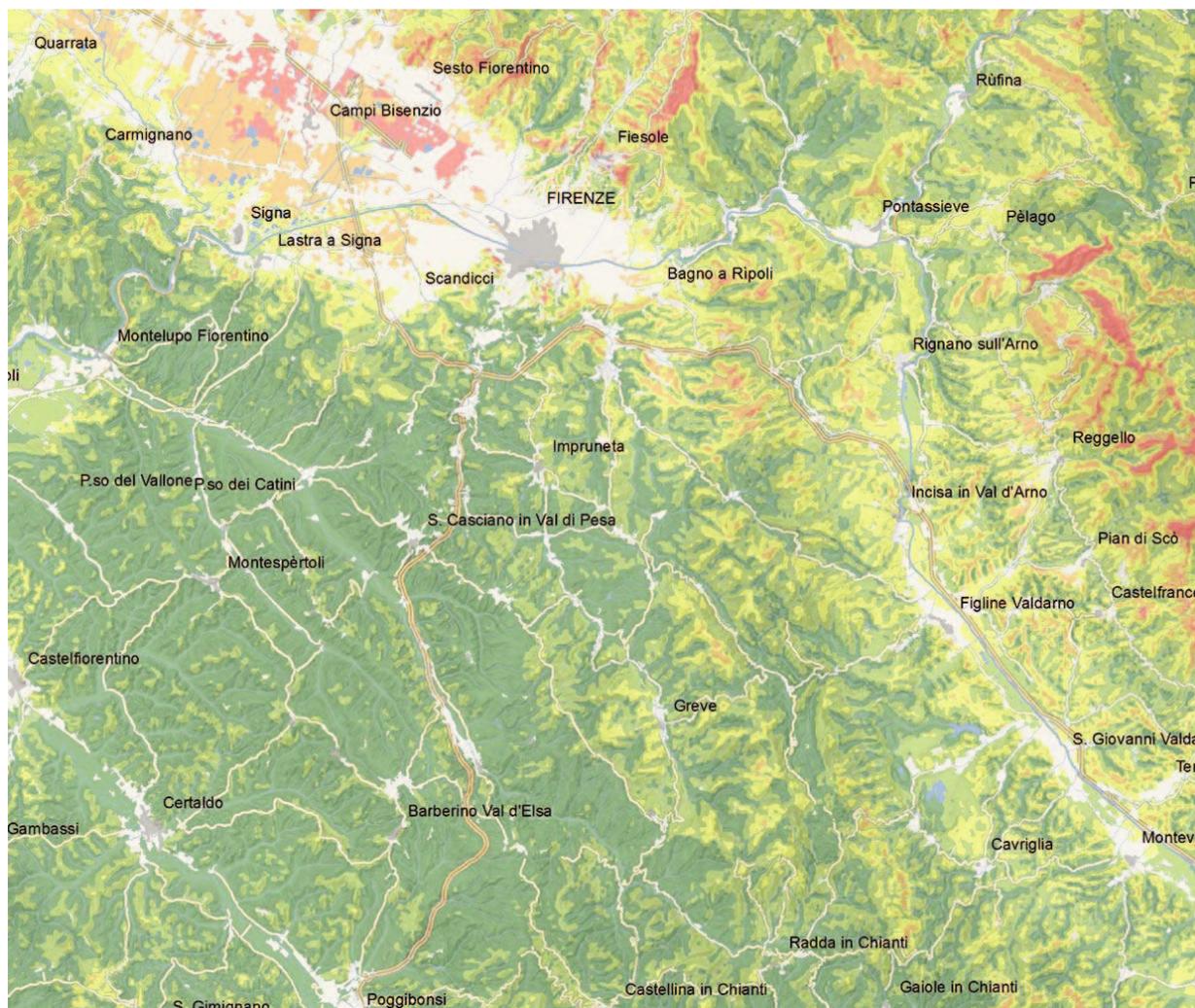
Di seguito si riportano le due carta in cui è raffigurato il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa.



*Carta della Intervisibilità teorica assoluta*

(Scala originale 1:250.000)

classe	indicatore linguistico di valutazione
 classe 1	ruolo molto basso
 classe 2	ruolo basso
 classe 3	ruolo medio
 classe 4	ruolo alto
 classe 5	ruolo molto alto



Carta della Intervisibilità ponderata delle reti di fruizione paesaggistica

(Scala originale 1:250.000)

classe	indicatore linguistico di valutazione
	classe 1 ruolo molto basso
	classe 2 ruolo basso
	classe 3 ruolo medio
	classe 4 ruolo alto
	classe 5 ruolo molto alto



Deliberazione Consiglio Comunale n. **108** del **27.11.2014**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
f.to Laura Burgassi

IL SEGRETARIO  
f.to Maria D'Alfonso

=====

La suesesa deliberazione è messa in pubblicazione in data **11.12.2014** per  
quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 d.lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Funzionario incaricato  
f.to Fabiana Falciani

=====

#### **ESECUTIVITA'**

- ESECUTIVA , in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134,  
comma 4, d.lgs. n. 267/2000 in data

- ESECUTIVA per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, comma 3, d. lgs. n.  
267/2000, in data **05.01.2015**

Il Funzionario incaricato  
f.to Fabiana Falciani

=====

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

San Casciano V.P.,