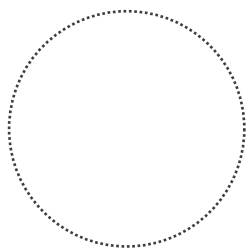


Comune di San Casciano in Val di Pesa

Città metropolitana di Firenze

2016



Sindaco
Massimiliano Pescini
Assessore Urbanistica ed Edilizia
Donatella Viviani

Gruppo di Lavoro:

Progettazione
Architetto Silvia Viviani
(Studio Viviani)

Collaboratori
Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Lucia Ninno
Ing. Andrea Urbani

Servizio Urbanistica ed Edilizia
Arch. Barbara Ronchi
Arch. Sonia Ciapetti
Arch. Costanza Cacciatori
Arch. Sandra Anichini

Aspetti Geologici, Idraulici e Idrogeologici
Dott. Geol. Simone Fiaschi
(Idrogeo Service Srl)
Dott. Geol. Alessandro Murratzu
(Idrogeo Service Srl)
Dott. Geol. Alessio Calvetti
(Idrogeo Service Srl)
Dott. Geol. Laila Taddei
(Idrogeo Service Srl)
Ing. Giacomo Gazzini
(Hydrogeo Ingegneria per
l'ambiente e il territorio)

Variante al Piano Strutturale

L.R. n.65 del 10 Novembre 2014

RELAZIONE GENERALE

Settembre 2016

Adozione

INDICE

1)	AVVIO DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	4
	Il processo partecipativo per la formazione della variante al PS	5
2)	IL PS VIGENTE.....	8
	STRUTTURA DEL PS VIGENTE	8
	STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE	10
	STATO DI ATTUAZIONE DEL PS VIGENTE	12
3)	OBIETTIVI - CONTENUTI - ELABORATI della Variante al PS.....	15
	OBIETTIVI.....	15
	CONTENUTI.....	15
	ELABORATI.....	16
4)	Inserimento di tre nuove previsioni – CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	19
5)	REVISIONE DELLA SCHEDATURA DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO APERTO	20
6)	ALLINEAMENTO DEL PS COMUNALE AL PIT REGIONALE	26
	PIT/PPR: contenuti principali e contenuti specifici per il territorio di riferimento.....	26
	DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI.....	27
	PIT - SCHEDA D'AMBITO N. 10 - CHIANTI	28
	PIT - INVARIANTI STRUTTURALI	29
	PIT- INDIRIZZI PER LE POLITICHE	36
	PIT - DISCIPLINA D'USO	37
	PIT – Norme figurate con valore esemplificativo.....	39
A.	REVISIONE DELLA CARTA DEI VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO	40
	ELABORATI DEL PIT nn.....	45
	BENI DI CUI ALL'ART. 136 DEL CODICE – vincolo da Decreto Ministeriale	46
B.	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE COMPROMESSE E DEGRADATE PAESAGGISTICAMENTE AI SENSI DELL'ART.22 DEL PIT	47
	LE AREE DEGRADATE RILEVATE E PROPOSTE AI SENSI DELL'ART. 143, COMMA 4, LETT. b DEL CODICE	48
C.	MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE	62
D.	ADEGUMANETO DEGLI ARGOMENTI DI VARIANTE AL PS AL PIT/PPR.....	63
7)	INTEGRAZIONE E/O SOSTITUZIONE DEGLI ELABORATI RELATIVI AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI ED IDRAULICI CON I CONTENUTI DEL PAI- PIANO DI BACINO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO E INTEGRAZIONE E/O SOSTITUZIONE DEGLI ELABORATI RELATIVI AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI CON I CONTENUTI DEL PGRA- PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE.....	64
8)	INSERIMENTO NEGLI ELABORATI DEL PS DI ELEMENTI STATUTARI (INVARIANTI STRUTTURALI) DEL PTCP DI FIRENZE.....	69
9)	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	82

10)	INDIVIDUAZIONE DI NUOVI TRACCIATI CICLO-PEDONALI E COMPLETAMENTO DI ALCUNI TRACCIATI ESISTENTI	85
11)	INCREMENTO DELLE POSSIBILITÀ DI SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE E DI SERVIZIO PRIVATO E DI ASSISTENZA ALLA PERSONA NELLE UNITÀ TERRITORIALI OMOGENEE ELEMENTARI (UTOE)	86
12)	LA COERENZA INTERNA ED ESTERNA e LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI DELLA VARIANTE AL PS....	88

Variante al Piano Strutturale Comunale 2016

RELAZIONE GENERALE

Integrativa della relazione generale del P.S. vigente

Con D.C.C. n.09 del 08.02.2016 il Comune di San Casciano Val di Pesa ha avviato, ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014, il procedimento di una Variante al Piano Strutturale (PS) vigente, sostanzialmente dovuta a esigenze gestionali, per l'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), al Regolamento regionale n. 53/R in materia di indagini geologiche a supporto degli strumenti urbanistici, alla Variante del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvati posteriormente all'approvazione del PS che risale al 2009 e, rispetto a specifici argomenti, di adeguamento alla legge regionale n. 65/2014 in materia di governo del territorio ed al Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico (PIT).

La Variante è anche occasione per introdurre nella programmazione territoriale comunale ulteriori obiettivi di sviluppo del territorio rurale, e azioni conseguenti che permettono l'incentivazione e lo sviluppo delle attività turistico-ricettive e di nuove attività compatibili con il contesto rurale e paesaggistico, come, ad esempio, attività ricreative, per il benessere ed il tempo libero.

Dall'approvazione del Piano Strutturale vigente del comune di San Casciano in V.P., redatto ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale n.1 del 3 gennaio 2005, avvenuta il **16 marzo 2009** e dall'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico delibera n. 43 del **18 giugno 2012**, sia la Regione Toscana che la Provincia di Firenze hanno modificato i rispettivi strumenti di governo del territorio e in particolare:

- ✓ La Provincia di Firenze ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15 giugno 1998 il proprio PTCP e 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 approvata con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013.
- ✓ il Consiglio Regionale Toscano con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale (d'ora in poi PIT).
- ✓ La Regione Toscana ha approvato la Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza. Successivamente;
- ✓ nell'ottobre 2011, la Regione ha provveduto anche a modificare i criteri da utilizzare per le indagini geologiche, con il Regolamento di attuazione dell'Art. 62, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), in materia di indagini geologiche (il 53/R).
- ✓ Il Consiglio Regionale, inoltre, ha approvato la nuova Legge regionale n.65 del 10 novembre 2014 Norme per il governo del territorio, che ha abrogato la LR 1/2005.

- **Allineamenti specifici a piani sovraordinati**

Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio conseguentemente all'approvazione del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico) approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015

Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT

Aggiornare il Piano rispetto alla Variante del PTCP approvata con delibera C.P. n° 1 del 10/01/2013

- **Aggiornamenti**

Aggiornamento della schedatura degli edifici in territorio aperto

Aggiornamento e verifiche di incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE)

Aggiornamento delle carte delle pericolosità idrogeologiche, idrauliche, sismiche nel rispetto delle nuove normative (PAI - Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico e PGRA - Piano di Gestione Rischio Alluvione, Regolamento 53/R/2011)

1)AVVIO DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16 marzo 2009 (ai sensi dell'art 17 della L.R. 1/2005) ed è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 16 del 22 aprile 2009.

Il Comune ha avviato la Variante al PS con D.C.C. n.09 del 08.02.2016, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, avviando contestualmente anche la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La Variante non ridefinisce o modifica la strategia generale del Piano Strutturale vigente ma inserisce e specifica obiettivi, adattando il PS alle mutate esigenze del territorio, coerentemente con la programmazione strategica dell'Amministrazione Comunale.

La Variante quindi aggiorna, specifica ed integra i contenuti del PS vigente, fissando obiettivi e dettando criteri ed indirizzi per la loro futura attuazione.

La Variante allinea i contenuti del PS ad importanti Piani sovraordinati sia per valorizzare, tutelare e perseguire lo sviluppo del territorio (PIT, PTCP), sia per garantire la sicurezza dei luoghi e delle persone (PGRA, PAI) sia in fine per rispondere ad esigenze di sviluppo, maturate nel corso degli ultimi anni, cercando di favorire nuove forme di turismo, di commercio, di accoglienza, di fruizione e di uso del territorio preservando e valorizzando il grande patrimonio paesaggistico, architettonico e culturale che appartiene all'intera collettività di San Casciano in Val di Pesa.

Il processo partecipativo per la formazione della variante al PS



Il Comune di San Casciano in Val di Pesa, al fine di garantire l'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione della Variante al PS, ha svolto uno specifico percorso partecipativo e prodotto numerosi documenti che illustrano i contenuti e le finalità della Variante.

Sono stati svolti incontri rivolti ai tecnici e all'intera cittadinanza.

Incontri indirizzati specificatamente ai tecnici:

- Giovedì 3 dicembre 2015, ore 17:30, Biblioteca Comunale,
- Giovedì 17 dicembre 2015, ore 17:30, Biblioteca Comunale

Incontri per i cittadini:

- Giovedì 14 gennaio 2016, ore 21:00, Centro Culturale "G. Lotti"
- Giovedì 21 gennaio 2016, ore 21:00, Biblioteca Comunale
- Giovedì 11 febbraio 2016, ore 21:00, Centro Socio-Culturale

Il percorso partecipativo ha perseguito due principali obiettivi:

- 1. far conoscere quali sono i nuovi vincoli e le nuove pericolosità del territorio;**
- 2. ottenere contributi utili allo sviluppo del sistema turistico (reti di fruizione ciclo-pedonali) e allo sviluppo di nuove opportunità economiche compatibili con il territorio.**

In particolare il punto 2 si riferisce a:

- attività ricettive
- piccoli esercizi commerciali
- attività di promozione e vendita di prodotti tipici, artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, ricreative e del tempo libero, per la motorietà e il benessere collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive
- attività di studio e ricerca, di produzione intellettuale e culturale
- attività di cura e assistenza a persone svantaggiate
- attività veterinarie e/o ad esse collegate
- maneggi e pensioni per cavalli
- vivaismo.

Nel mese di Giugno 2016 si è svolta la seconda fase della partecipazione finalizzata all'individuazione condivisa di possibili sentieri di escursionismo pedestre. Sono stati svolti due incontri pubblici. Il primo di introduzione e discussione della tematica si è svolto il 23 Giugno al centro socio culturale di Cerbaia. Il secondo, durante il quale sono stati individuati su carta dai partecipanti i possibili percorsi, si è svolto il 30 Giugno presso la biblioteca comunale di San Casciano V.Pesa.

Il risultato di questa attività costituisce la base per la redazione della tavola *n. 7.1 Viabilità - Percorsi escursionistici* contenuta nella presente variante 2016 al PS.

SENTIERI DI DOMANI

PERCORSO DI PARTECIPAZIONE PER DEFINIRE
UNA CARTA DI SENTIERI ESCURSIONISTICI



FASE 1 - LO SCENARIO

- Presentazione del percorso partecipativo
- Sentieri: caratteristiche e prospettive
- Gruppi di discussione
- Conclusioni

DOVE E QUANDO
23 giugno 2016 - ore 21:00
Centro socio-culturale
via Napoli, 31
Cerbaia in Val di Pesa

FASE 2 - LA PROGETTAZIONE

- Riassunto della fase 1
- Mappatura dei possibili sentieri lavorando in piccoli gruppi
- Conclusioni

DOVE E QUANDO
30 giugno 2016 - ore 21:00
Biblioteca Comunale
via Roma, 37
San Casciano in Val di Pesa

FASE 3 - GLI ESITI

Gli itinerari proposti verranno valutati dai tecnici del Comune che sceglieranno quelli più indicati da sviluppare, sulla base dei criteri definiti insieme nel corso della fase 1.

Gli esiti del percorso di partecipazione saranno riassunti in un dossier finale e condivisi con i partecipanti.

COME PARTECIPARE

Per **INFO** e **ISCRIZIONI** agli incontri, contattare Allegra Guardì, organizzatrice del percorso partecipativo:
partecipare@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it
055.82.56.351 (mar-mer-ven 8.30-14.00 e giov 14.30-18.30)

L'IMPORTANTE È PARTECIPARE!
È IN CARTA LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

CONDIVIDI LE TUE IDEE
E MOLTIPLICA IL TERRITORIO IN TUTTI I SENSI



WWW.SANCASCIANOVP.NET
PARTICIPARE@COMUNE.SAN-CASCIANO-VAL-DI-PESA.FI.IT

IL PIANO STRUTTURALE E LA VARIANTE



DIMENSIONAMENTO
 Contatta il Servizio Urbanistica ed Edilizia se vuoi chiedere modifiche al dimensionamento in fase di Variante al Piano Strutturale Comunale.

COSA È?
 Il dimensionamento indica i metri quadri previsti per le varie destinazioni d'uso in ogni area (U.T.O.E.) in cui è suddiviso il territorio comunale.

PERCHÉ TI INTERESSA?
 Se vuoi investire in attività commerciali, turistico-ricettive o direzionali, verifica se nell'UTOE sono previsti mq per l'incremento di quella funzione.

DOVE LO TROVI?
 Il dimensionamento di ogni UTOE è consultabile sul sito: www.unionechianti.it/sancasciano/ps ↔ Approvazione ↔ Disciplina.pdf (cap. "Strategia del P.S.")



SCHEDATE E EDIFICI
 Hai un edificio in territorio aperto? Verifica se è stato schedato e come. Per modifiche alla scheda, chiedi al Servizio Urbanistica.

COSA SONO?
 Sono vere e proprie schede che assegnano determinate classi di valore ad ogni edificio in territorio aperto (campagna).

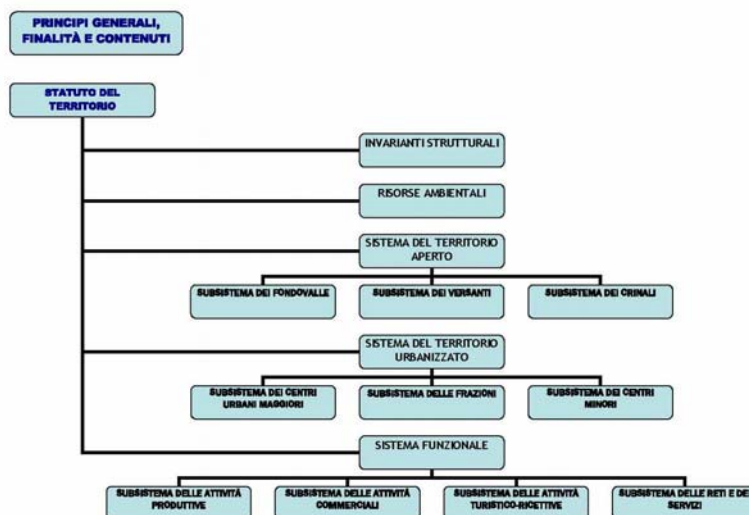
PERCHÉ TI INTERESSA?
 La classe di valore determina quali sono gli interventi consentiti dalle norme del Regolamento Urbanistico.

DOVE LE TROVI?
www.unionechianti.it/sancasciano/ps ↔ Approvazione ↔ Statuto ↔ "Dossier degli edifici in territorio aperto" e Tav.18 a-b-c-d.

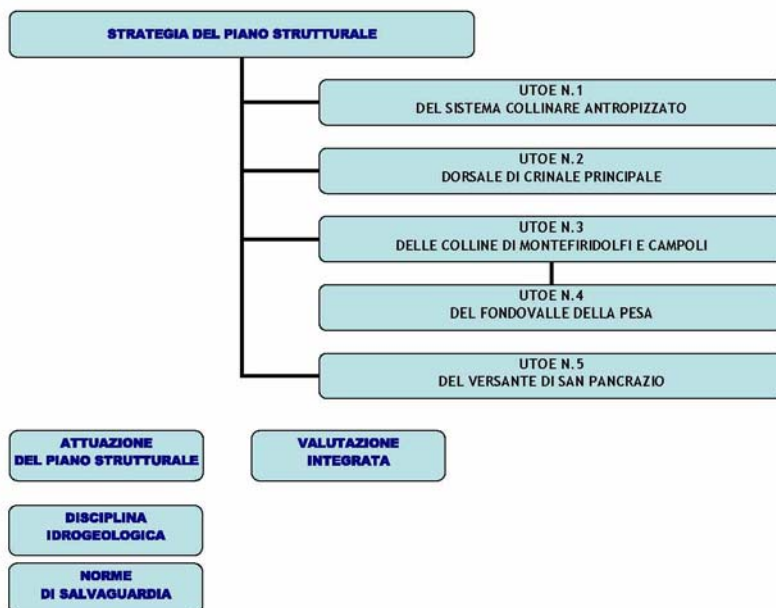


2) IL PS VIGENTE

STRUTTURA DEL PS VIGENTE



STRATEGIA DEL PS VIGENTE



Il **quadro conoscitivo** (elaborati da 1 a 12) contiene i principali dati sullo stato delle risorse (uso del suolo, orografia, centri abitati, viabilità, standard, pressioni ambientali, proprietà comunali, vincoli, paesaggio) e sui contenuti territoriali di atti di pianificazione operanti sul piano strutturale in termini di gerarchia funzionale (piano territoriale di coordinamento); esso, inoltre, recupera la struttura del Piano strutturale adottato nel 2004 per farla diventare parte integrante del quadro conoscitivo (ambiti, dossier sulla valutazione con schede indicatori);

Lo **statuto** è contenuto nella disciplina, Titolo II artt. da 9 a 26, e restituito graficamente nelle tavole da 13 a 19;

La **strategia** è contenuta nella disciplina, Titolo III, artt. da 27 a 33, e restituita graficamente nelle tavole da 21 a 24.

Inoltre, i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali sono desumibili dalle condizioni statutarie per sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali (Disciplina Titolo II), dai limiti di attuazione definite per le Utoe (Disciplina Titolo III), dai criteri e indirizzi per la parte gestionale (Disciplina Titolo IV), dalle specifiche condizioni per la tutela idrogeologica (Titolo VI della Disciplina e Tavole da Tav. G1 a Tav. G 16 e tavole relative alle indagini idrauliche e idrogeologiche tavole da 1 a 18).

Il Piano Strutturale fornisce uno scenario statutario e strategico a cui tutte le azioni comunali devono riferirsi, promuovendo il coordinamento dei piani di settore e degli atti di competenza del Comune.

Obiettivi generali del Piano Strutturale vigente (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)

Il Piano Strutturale individua come componenti fondamentali dello Statuto del territorio i seguenti elementi ed obiettivi correlati:

- a) la tutela e la valorizzazione delle risorse non rinnovabili;
- b) la conservazione e l'incentivazione della qualità del "costruito", sia in ambito urbano che rurale;
- c) la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e delle emergenze di pregio presenti sul territorio;
- d) il recupero delle aree che hanno subito alterazioni che ne hanno deteriorato le caratteristiche e la difesa e lo sviluppo delle zone meritevoli di tutela;
- e) la definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura;
- f) il mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, attraverso l'innalzamento del livello dei servizi e delle prestazioni offerte;
- g) lo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive in forme compatibili con l'ambiente.

In merito alle risorse territoriali (acqua, suolo, aria, paesaggio fonti energetiche, sistema insediativo, sistema delle funzioni e dei servizi) il PS definisce i seguenti obiettivi generali (Disciplina art.12):

- a) conservazione delle risorse, riduzione dei rischi cui queste sono esposte e incentivazione al ricorso a metodi di tutela, valorizzazione e riduzione del consumo delle risorse stesse, attraverso pratiche di riutilizzo e mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- b) sviluppo e potenziamento delle risorse, finalizzati all'accrescimento del livello qualitativo di vita che da esse deriva.

STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE

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 (Pps)

OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- 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

STATO DI ATTUAZIONE DEL PS VIGENTE

Il lavoro di verifica dell'attuazione del PS vigente è stato effettuato dagli uffici tecnici comunali.

Il Piano strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 giugno 2008, da tale data ogni intervento edilizio sul territorio comunale è soggetto al controllo di incidenza sul dimensionamento secondo i criteri esplicitati nell'art. 7 della disciplina del Piano Strutturale. In particolare i commi 6 e 7 dell'articolo sopra citato disciplinano quali interventi rientrano nel dimensionamento e quali no.

La verifica quindi è stata fatta su tutte le pratiche che hanno depositato l'inizio lavori dalla data del 30 giugno 2008 seguendo i criteri di seguito specificati.

Hanno concorso, sino ad oggi, al dimensionamento:

- interventi di nuova costruzione, quindi tutte le nuove costruzioni nelle aree di espansione previste dal PRG e considerate compatibili dalla valutazione di sostenibilità del PS e quelle, successivamente, previste dal RUC.
- Interventi di completamento del tessuto edilizio esistente, ovvero le nuove costruzioni sui lotti ancora da edificare all'interno del tessuto urbano consolidato.

Non hanno concorso al dimensionamento:

- le nuove costruzioni in territorio aperto con destinazione agricola e conseguenti a PAPMAA.
- Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti in applicazione della disciplina del PRG e del RUC in quanto finalizzati a soddisfare le esigenze abitative delle famiglie residenti.

Concorrono altresì al dimensionamento i cambi di destinazione d'uso, con esclusione di:

- cambio di destinazione d'uso da residenza rurale a civile abitazione
- i cambi di destinazione d'uso che si susseguono nel tessuto urbano inerenti le attività di vicinato (commerciali, di ristorazione e ulteriori specifiche inserite nelle NTA del RUC).

Il parametro dell'incremento delle nuove unità immobiliari non è stato possibile verificarlo in quanto non incide sulla SUL esistente, vista anche la definizione al comma 14 sempre dell'art. 7 della disciplina del PS che specifica che il dimensionamento è espresso in metri quadrati di SUL, con la sola eccezione del turistico – ricettivo che può essere espresso in numero di posti letto.

In merito al dimensionamento del turistico ricettivo occorrerà fare maggiore chiarezza sui parametri di riferimento. La definizione attuale parla di mq. 9 per posto letto in strutture ricettive e di mq. Da 12,5 a 25 per i campeggi. Tali quantità sono al netto delle attrezzature complementari (comma 22 dell'art. 7). Tali ulteriori quantità, da esprimersi in mq, non sono state sempre quantificate. Per questo motivo il dato presente nelle tabelle delle singole utoe si esprime sia in posti letto che in mq.

I risultati del lavoro di verifica dello stato di attuazione sono riportati nelle tabelle che seguono.

UTOE 1				
Funzioni	Dimensionamento approvato P.S. 2009	SUL impegnata da previsioni RUC	SUL effettivamente prelevata al 31/12/2015	SUL residua
Residenziale	13.262	6.130	5.445	1.687
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	194.000	55.600	0	138.400
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	0	0
Turistico ricettiva	5.000	1.000	0	4.000
Direzionale compreso att. private di servizio	0	0	0	0

UTOE 2				
Funzioni	Dimensionamento approvato P.S. 2009	SUL impegnata da previsioni RUC	SUL effettivamente prelevata al 31/12/2015	SUL residua
Residenziale	26.034	19.428	6.147	459
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	22.820	7.010	333	15.477
Commercio e medie strutture di vendita	400	0	374	26
Turistico ricettiva	15.000	2.475	0	12.525
Direzionale compreso att. private di servizio	6.300	5.600	529	171

UTOE 3				
Funzioni	Dimensionamento approvato P.S. 2009	SUL impegnata da previsioni RUC	SUL effettivamente prelevata al 31/12/2015	SUL residua
Residenziale	3.530	1.000	472	2.058
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	0	0	0	0
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	0	0
Turistico ricettiva	2.000	1.000	0	1.000
Direzionale compreso att. private di servizio	100	0	0	100

UTOE 4				
Funzioni	Dimensionamento approvato P.S. 2009	SUL impegnata da previsioni RUC	SUL effettivamente prelevata al 31/12/2015	SUL residua
Residenziale	18.492	4.930	1.823	11.739
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	76.200	8.778	33.679	33.743
Commercio e medie strutture di vendita	1.500	0	887	613
Turistico ricettiva	3.700	0	0	3.700
Direzionale compreso att. private di servizio	200	0	115	85

<i>UTOE 5</i>				
Funzioni	Dimensionamento approvato P.S. 2009	SUL impegnata da previsioni RUC	SUL effettivamente prelevata al 31/12/2015	SUL residua
Residenziale	4.000	1.920	1.125	955
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	0	0	0	0
Commercio e medie strutture di vendita	0		0	0
Turistico ricettiva	0	0		0
Direzionale compreso att. private di servizio	0	0	0	0

* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

3) OBIETTIVI - CONTENUTI - ELABORATI DELLA VARIANTE AL PS

OBIETTIVI

Promuovere, compatibilmente alla conservazione e alla tutela delle risorse territoriali, paesaggistiche e ambientali, lo sviluppo delle potenzialità e delle vocazioni economiche e di centri di servizi

Favorire lo sviluppo del sistema turistico e promuovere lo sviluppo della viabilità e della mobilità anche quella lenta e sostenibile (reti di fruizione ciclo-pedonale)

Favorire lo sviluppo di nuove opportunità economiche compatibili con il territorio come attività ricettive; piccoli esercizi commerciali; attività di promozione e vendita di prodotti tipici, artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, ricreative e del tempo libero, per la motorietà e il benessere collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive; attività di studio e ricerca, di produzione intellettuale e culturale; attività di cura e assistenza a persone svantaggiate; attività veterinarie e/o ad esse collegate; maneggi e pensioni per cavalli; vivaismo.

Allineare il Piano Strutturale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015 (Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio; modifica della TAV 11; individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR)

Allineare il Piano Strutturale ai contenuti della Variante del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, approvata con delibera C.P. n° 1 del 10/01/2013

Aggiornare il Piano Strutturale con i contenuti del PAI - Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico

Aggiornare il Piano Strutturale con i contenuti del PGRA - Piano di Gestione Rischio Alluvione

Aggiornare alcuni contenuti del Piano Strutturale per allinearsi alle mutate condizioni dello stato di fatto (schedatura degli edifici)

Ridefinire i criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014

Individuare e valorizzare le aree di interesse archeologico presenti sul territorio al fine della promozione culturale.

CONTENUTI

La presente variante, al fine del raggiungimento degli obiettivi sopra elencati, incrementa il dimensionamento delle destinazioni Turistico-ricettiva, direzionale, industriale ed artigianale e commerciale in quelle UTOE ove tali destinazioni avevano dimensionamento pari a 0 (zero) o inadeguato a dar risposta alle nuove esigenze di sviluppo del territorio.

Inoltre, a seguito di apposita conferenza di copianificazione, sono state inserite tre nuove previsioni (realizzazione di un centro ippico, realizzazione, con ampliamento, di un campeggio, già previsto dal P.S. vigente, realizzazione di un'area destinata alla sosta di camper).

In sintesi si riportano, di seguito, gli ulteriori contenuti della Variante al PS:

revisione della schedatura degli edifici in territorio aperto (estratto catastale; foto aerea; uso attuale dell'edificio, alterazioni tipologiche/architettoniche/dell'area di pertinenza; giudizio sintetico di valore; documentazione fotografica)

revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio

individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT)

integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici ed idraulici con i contenuti del PAI- Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico

integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici con i contenuti del PGRA- Piano di gestione Rischio alluvione

inserimento negli elaborati del PS di elementi statutari (invarianti strutturali) del PTCP di Firenze

individuazione delle emergenze archeologiche

individuazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e completamento di alcuni tracciati esistenti

incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE)

ELABORATI

fase di avvio

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO
DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS (art. 23 LR 10/2010)

fase di adozione

RELAZIONE GENERALE integrativa della Relazione del PS vigente
MODIFICHE ALLA DISCIPLINA del PS vigente
VAS - RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

ELABORATI QUADRO CONOSCITIVO (nuovi o sostitutivi di elaborati vigenti)

• 7.1 Viabilità - Percorsi escursionistici scala 1:25.000

La tavola evidenzia i principali percorsi escursionistici di interesse regionale, Via Romea e Percorso ciclo-pedonale della Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione.

Sono inoltre rappresentati altri percorsi tematici di interesse locale, segnalati e proposti durante il percorso partecipativo, i cui tracciati sono stati individuati in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, che sono:

- Percorso Montepaldi;
- Percorso Ponterotto;
- Percorso Terzona;
- Percorso del Principe Macchiavelli;
- Percorso del fieno.

L'elaborato utilizza una base cartografica in scala 1:25.000, arricchita con ombre e copertura boschiva per facilitare la comprensione delle caratteristiche dei percorsi.

• 11.0 Lettura di sintesi - PIT scale varie

La tavola contiene estratti degli elaborati relativi alla scheda d'ambito n. 10 – Chianti del Pit/Ppr.

Sono riportati gli elaborati relativi all'individuazione delle invarianti strutturali e quello relativo alla struttura profonda del territorio e le relative legende, estrapolando per ciascuno solo il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa.

- | | | |
|--------------|----------------|-----------------------|
| • 11a | Vincoli | scala 1:10.000 |
| • 11b | Vincoli | scala 1:10.000 |
| • 11c | Vincoli | scala 1:10.000 |
| • 11d | Vincoli | scala 1:10.000 |

(sostituiscono le vigenti Tavole 11, quadri a, b, c, d)

La Regione Toscana ha approvato con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37 (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

La tavola contiene i vincoli amministrativi (cimiteriale, idrogeologico, minerario), i vincoli paesaggistici articolati in beni paesaggistici di cui all'art 142 del Codice, recepiti dal PIT (territori contermini ai laghi, fiumi torrenti corsi d'acqua, boschi), i beni architettonici vincolati con Decreto ministeriale, articolati in beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (già legge 1089/1939) con alcune proposte di modifica da parte del Comune rispetto alla perimetrazione contenuta nel PIT; immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice vincolati da Decreto Ministeriale, con una proposta di modifica da parte del Comune rispetto alla perimetrazione contenuta nel PIT.

- | | | |
|---------------|---|--------------------|
| • 12.0 | Lettura di sintesi - PTC e Carta del Chianti | scale varie |
|---------------|---|--------------------|

La Provincia di Firenze ha approvato con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013 la Variante al suo PTCP. Nella tavola sono riportati estratti e una sintesi degli elaborati di piano utili ai fini della comprensione dello scenario provincia in cui si inserisce la Variante al Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

I contenuti del PTCP, in questa sede presi in considerazione, sono le strategie generali; le invarianti strutturali, rappresentate in scala 1:10.000 nelle successive tavole 12 a, 12b, 12c, 12d; alcuni contenuti della Monografia del Sistema Chianti Fiorentino in cui ricade il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa; un elaborato schematico contenente altri elementi di interesse contenuti negli elaborati statuari del PTCP. Per una lettura complessiva del territorio aperto inoltre è riportato nella stessa tavola un estratto dell'elaborato "Struttura profonda del territorio" della Carta del Chianti fiorentino, lavoro promosso e finanziato dai comuni di Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, S. Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle in Val di Pesa, Radda in Chianti e da Eurochianti su fondi Leader plus e sviluppato dal Dipartimento di Urbanistica e pianificazione del territorio e dal Dipartimento di Scienze agronomiche e gestione del territorio agro-forestale dell'Università di Firenze.

- | | | |
|--------------|---|-----------------------|
| • 12a | Piano Territoriale di Coordinamento - Invarianti strutturali | scala 1:10.000 |
| • 12b | Piano Territoriale di Coordinamento - Invarianti strutturali | scala 1:10.000 |
| • 12c | Piano Territoriale di Coordinamento - Invarianti strutturali | scala 1:10.000 |
| • 12d | Piano Territoriale di Coordinamento - Invarianti strutturali | scala 1:10.000 |

(sostituiscono le vigenti Tavole 12, quadri a, b, c, d)

L'elaborato 12 contiene la rappresentazione in scala 1:10.00 delle aree individuate nello statuto del territorio del PTC vigente (approvato nel 2013) come invarianti strutturali e più precisamente:

- Aree sensibili, di cui all'Art. 3 delle NTA del PTC;
- Ambiti di reperimento per parchi, riserve e ANPIL, di cui all'Art.10 delle NTA del PTC;
- Aree fragili, di cui all'Art.11 delle NTA del PTC;

- Aree di protezione storico ambientale, di cui all'Art. 12 delle NTA del PTC.

ELABORATI STATUTO DEL TERRITORIO (nuovi o sostitutivi di elaborati vigenti)

- | | | |
|------------|--------------------------------------|-----------------------|
| • Tav. 18a | Edifici del territorio aperto | scala 1:10.000 |
| • Tav. 18b | Edifici del territorio aperto | scala 1:10.000 |
| • Tav. 18c | Edifici del territorio aperto | scala 1:10.000 |
| • Tav. 18d | Edifici del territorio aperto | scala 1:10.000 |

(sostituiscono le vigenti Tavole 18, quadri a, b, c, d)

L'elaborato contiene la localizzazione degli edifici e i riferimenti ad alcuni contenuti del relativo Dossier - Edifici del territorio aperto.

- | | | |
|-----------|---------------------------------|-----------------------|
| • Tav. 19 | Disciplina del Paesaggio | scala 1:25.000 |
|-----------|---------------------------------|-----------------------|

(sostituisce la vigente Tavola 19)

L'elaborato propone una rappresentazione semplificata di tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico e di quelle individuate come compromesse o degradate, queste ultime sono inoltre state ulteriormente indagate nell'elaborato Paesaggio - Schede di rilevamento delle aree compromesse o degradate.

- | | | |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|
| • Tav. 19.1 | Interesse archeologico | scala 1:25.000 |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|

L'elaborato è redatto in accordo con la Soprintendenza Archeologica della Toscana, più specificatamente seguendo le indicazioni che essa ha dato nello specifico contributo all'avvio del procedimento per la Variante al PS vigente, Prot. n. 9029 del 13/06/2016.

In questo elaborato sono inserite:

- le località già oggetto di ricognizione conoscitiva e già individuate nell'elaborato del PS vigente "Vincoli" (pur non essendoci dichiarazione di interesse archeologico e relativo vincolo), per le quali è stato svolto anche un aggiornamento e una verifica del dato. In seguito al confronto con le informazioni contenute nelle fonti bibliografiche, infatti, sono emersi alcuni errori di localizzazione dei siti contenuti nello shapefile del PS vigente;
- le località oggetto di ritrovamenti successivi (Ponte Rotto, Sant'Angelo a Bibbione, Mucciana e Vico dell'Abate);
- le località oggetto di riconoscimenti successivi in base a dati di archivio (Villa Borromeo – La Costa).

Per alcuni di questi siti è attualmente in corso l'accertamento per la dichiarazione di interesse archeologico da parte della Soprintendenza. L'elenco dei siti localizzati nella tavola 19.1 è riportato nella tabella allegata alla presente relazione, **Allegato 1**, che contiene informazioni sulle località, una breve descrizione, il periodo di appartenenza, notizie sulla qualità del posizionamento e la fonte della classificazione.

- | | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------------|
| • Dossier | Edifici del territorio aperto | (aggiornamento) |
|-----------|--------------------------------------|-----------------|

- | | |
|-------------|---|
| • Paesaggio | Schede di rilevamento delle aree compromesse o degradate |
|-------------|---|

Proposte di individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate ai sensi dell' Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004:

- Ex PIP Bardella
- Ex PIP località San Giovanni nella frazione di Cerbaia.

4) INSERIMENTO DI TRE NUOVE PREVISIONI – CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

*centro
ippico*

campeggio

*sosta
camper*

Per inserire fra i contenuti del Piano le tre nuove previsioni (realizzazione di un centro ippico, realizzazione, con ampliamento, di un campeggio, già previsto dal P.S. vigente, realizzazione di un'area destinata alla sosta di camper), il Comune ha svolto apposita conferenza di copianificazione, ai sensi della LR 65/2014 in data 5 agosto 2016.

L'esito favorevole della conferenza ha permesso di introdurre nella Disciplina del Piano le ammissibilità delle tre previsioni in questione, come segue:

- realizzazione di un centro ippico, per il quale viene stabilita una SUL massima di circa 10.600 mq comprensiva dei fabbricati fissi (scuderie, alloggio custode, magazzini e ricoveri, aree ristoro e spogliatoi) e delle attrezzature coperte (aree allenamento e gare coperte con tribune, tondino, giostra ovale). In merito alla localizzazione di tale previsione sono individuate, in via alternativa, le UTOE 4 (Fondovalle della Pesa) o 5 (Versante S. Pancrazio), in quanto ambiti di pianura e serviti dalle principali infrastrutture viarie di livello regionale (Superstrada Firenze-Siena);
- realizzazione, con ampliamento, di un campeggio, già previsto dal P.S. vigente, con una localizzazione alternativa tra le UTOE 1 (Sistema collinare antropizzato) o UTOE 3 (Montefiridolfi e Campoli). La Variante al P.S. prevede un incremento del dimensionamento attualmente previsto da 100 posti letto, con servizi e attrezzature comuni per circa 350 mq. SUL, fino a 250/300 posti letto;
- realizzazione di un'area destinata alla sosta di camper, in seguito alla convenzione stipulata con LAIKA, per circa 10 piazzole più servizi da realizzarsi il loc. la Botte, presumibilmente su area pubblica destinata ad attrezzature collettive.

5) REVISIONE DELLA SCHEDATURA DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO APERTO

aggiornamento della schedatura degli edifici del territorio aperto e aggiornamento della tavola 18 del piano strutturale 2009

Come anzidetto, il Piano Strutturale del Comune di San Casciano è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 16.3.2009; il Piano Strutturale contiene nel Quadro Conoscitivo, il censimento, attraverso schedatura, degli edifici del territorio aperto.

La prima schedatura del patrimonio edilizio presente nel territorio aperto fu eseguita nella prima metà degli anni ottanta in vista della redazione della variante urbanistica generale del PRG, definitivamente approvata nel 1991.

Il PS 2009, come si legge nella relazione, ha *"eseguito un completo e più approfondito censimento degli edifici, arricchendo l'apparato fotografico che in molti casi risultava estremamente carente e, in taluni casi, del tutto assente. Le schede sono state inoltre completate con l'estratto della foto aerea degli edifici e delle relative pertinenze, oltre che dai riferimenti catastali aggiornati. Ciò consente una maggiore riconoscibilità ed una più immediata ubicazione sul territorio.*

Inoltre, e questo è un dato di novità estremamente rilevante, la nuova schedatura prende in esame il complesso dei manufatti e le relative pertinenze, considerate come un complesso unitario la cui gestione deve essere regolata ed attentamente valutata in coerenza con il valore attribuito all'edificio principale."

In sede di approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta con Deliberazione n. 43 del 18 giugno 2012, in accoglimento di osservazioni ed ai sensi dell'art. 67 della disciplina del Piano Strutturale, sono state modificate alcune schede ed elaborate le schede di edifici non censiti in sede di PS 2009.

Le schede modificate sono:

- scheda n. 2083
- scheda n. 2084
- scheda n. 3071
- scheda n. 3108
- scheda n. 4035
- scheda n. 4047
- scheda n. 5009
- scheda n. 5140
- scheda n. 5146
- scheda n. 5203
- scheda n. 6041
- scheda n. 6049
- scheda n. 6060
- scheda n. 7076

Le seguenti schede relative ad edifici in precedenza non schedati sono:

- scheda n. 5360
- scheda n. 5361
- scheda n. 6020
- scheda n. 7077
- scheda n. 7078
- scheda n. 7079

Dalla data di approvazione del PS 2009 ad oggi sono giunte all'Amministrazione Comunale alcune richieste, da parte dei privati cittadini, di apportare modifiche ai contenuti delle Schede; le modifiche riguardano principalmente il valore attribuito agli immobili, l'inserimento nella schede di edifici "sfuggiti" al censimento del PS 2009 o la correzione di errori materiali.

Le richieste inviate all'Amministrazione Comunale sono state analizzate dai competenti uffici tecnici del Comune ed oggetto di discussione in sede di Consiglio Comunale; le modifiche da apportare alle schede, sono state quindi ratificate, nel corso degli ultimi anni, con Delibera del Consiglio Comunale.

Con Deliberazione n. 9 del 08 febbraio 2016 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di Variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale avvio di procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. 152/2006 e dell'art. 23 della LR 10/2010.

L'atto di avvio della Variante al PS contiene gli obiettivi da perseguire e le azioni conseguenti della Variante, tra questi vi è l'aggiornamento di alcuni contenuti del Piano Strutturale per allinearsi alle mutate condizioni dello stato di fatto (schedatura degli edifici; aggiornamento TAV 18).

In sede di elaborazione della Variante al PS 2016 (nei mesi di gennaio e febbraio 2016) l'Amministrazione Comunale, ha attivato un'attività di partecipazione dei cittadini, che ha previsto tra l'altro, la possibilità di presentare contributi per la formazione del piano stesso che possano essere utili allo sviluppo del sistema turistico (viabilità ciclabili, pedonali, ecc.) ed allo sviluppo di nuove opportunità economiche compatibili con il territorio ed anche per l'aggiornamento della schedatura degli edifici del territorio aperto.

In sede della presente *Variante al PS 2016*, pertanto, sono stati analizzati tutti i contributi pervenuti ed apportate le modifiche e le integrazioni alla schedatura del patrimonio presente nel territorio aperto risultate, dopo un'attenta valutazione degli edifici effettuata anche mediante sopralluoghi, coerenti con i criteri di schedatura del PS 2009 e con il reale stato dei luoghi, oltre che legittime.

In sintesi il lavoro svolto in sede di Variante PS 2016 ha riguardato sia le ratifiche da apportare al censimento in virtù di quanto deciso dal Consiglio Comunale, sia le modifiche e le integrazioni da apportare al censimento secondo quanto emerso sia dall'analisi dei contributi pervenuti in sede di elaborazione della Variante stessa che da aggiornamenti evidenziati dai competenti uffici tecnici.

Si possono così individuare due gruppi di schede oggetto di modifica che si differenziano specificatamente per l'iter amministrativo che seguono o hanno seguito:

- 1) le schede modificate o integrate o di nuova elaborazione che sono già state oggetto di Delibera del Consiglio Comunale;
- 2) le schede modificate o integrate o di nuova elaborazione oggetto di analisi da parte del professionista incaricato dell'elaborazione della *Variante al PS 2016* e dei competenti uffici tecnici.

Di seguito si riportano le tabelle in cui vengono sintetizzate le modifiche e/o le integrazioni apportate alle Schede appartenenti al primo gruppo, ossia quelle che sono già state oggetto di Delibera del Consiglio.

Tabella n. 1- *Elenco delle Schede del PS 2009 in cui è stato modificato il valore attribuito ad uno o più edifici già schedati. Il valore è stato attribuito mediante Delibera del Consiglio Comunale.*

Nella tabella, per ogni scheda, sono riportati il numero della scheda (come stabilito dal PS 2009), la località, la Delibera da cui è stata ratificata la scheda, il tipo di modifica che è stata apportata alla Scheda.

Numero scheda	località	Delibera CC	Tipo di modifica
6109	San Pancrazio/Bargino	n. 112 del 29/11/2010	Edificio A modifica giudizio (CC)
2054	Via Leccia	n. 9 del 7/2/2011	Edificio C modifica giudizio (N)
5163	Via Cigliano	n. 9 del 7/2/2011	Edificio C modifica giudizio (N)
5178	San Martino	n. 3 del 4/2/2010	Edificio E modifica giudizio (SV)
3026	Colombaia via Cassia per Siena	n. 3 del 4/2/2010	Edificio A modifica destinazione d'uso (abitazione civile) edificio C modifica destinazione d'uso (abitazione civile) edificio A no alterazioni tipologiche
5222	Via Cassia per Siena	n. 3 del 4/2/2010	Edificio B modifica giudizio (CC)
6019	Castelvecchio San Pancrazio	n. 3 del 4/2/2010	Edificio B modifica giudizio (CC)
6298	Via Canali	n. 3 del 4/2/2010	Edificio D modifica giudizio (SV)
7057	Cottifredi	n. 3 del 4/2/2010	Edificio D modifica giudizio (CC)
7058	Cottifredi	n. 3 del 4/2/2010	Edificio modifica D giudizio (CC)
1008	Cerbaia	n. 3 del 4/2/2010	Edificio modifica C giudizio (CC)
1005	Via per Cerbaia	n. 3 del 4/2/2010	Edificio B modifica giudizio (CC)
5191	Villa Barronci Sorripa	n. 19 del 15/03/2010	Edificio Fienile modifica giudizio (V)
3025	Palagina via Cassia per Siena	n. 68 del 5/7/2010	Edificio A modifica giudizio (CC)
6008	Via Certaldese	n. 68 del 5/7/2010	Edificio B modifica giudizio (CC)
5281	Podere Nebbiolo via Cassia per Siena	n. 105 del 27/10/2010	Edificio D modifica giudizio (SV) Edificio E modifica giudizio (SV)
2076	Podere Cava Casavecchia	n. 55 del 19/07/2013	Edificio E modifica giudizio (SV)

Tabella n. 2 - *Elenco delle Schede del PS 2009 in cui è stato inserito un edificio non schedato dal PS 2009. Il valore del nuovo edificio è stato attribuito mediante Delibera del Consiglio Comunale.*

Nella tabella per ogni scheda sono riportati il numero (stabilito dal PS 2009), la località, la Delibera da cui è stata ratificata la scheda e sinteticamente il tipo di modifica che è stata apportata alla Scheda.

Numero scheda	località	Delibera CC	Tipo di modifica
6046	Via Malafrasca	n. 3 del 4/2/2010	Inserire edificio non classificato posto fra edificio A e edificio F -(attribuire valore V)
6060	Via malafrasca	n. 68 del 05/07/2010	Inserire edificio H non classificato (attribuire valore N)
6058	Via Malafrasca	n. 21 del 24/3/2014	Edificio B non è più una tettoia e sostituire "vecchio edificio B" con nuovo edificio ed attribuire valore N edificio B è diverso per planimetria uso attuale
7073	Podere Terciona	n. 95 del 25/11/2013	Inserire edificio non classificato "lettera E" e attribuire valore (SV)
5171	Località Palazzaccio via Scopeti	18 del 22/4/2013	Schedatura di piccolo manufatto (silos) valore attribuito N

Tabella n. 3 - *Elenco delle Nuove Schede in cui sono stati censiti edifici non schedati nel PS 2009. Il valore del nuovo edificio è stato attribuito mediante Delibera del Consiglio Comunale*

Si evidenzia che la decisione di elaborare la nuova scheda ed il valore da attribuire sono state entrambi stabiliti dalla Delibera.

Numero scheda	località	Delibera CC	Oggetto Nuova Scheda
10	Località Boscone e preso via Canali	18 del 22/4/2013	Valore N
11	Via Malafrasca Sorbigliano	3 del 4/2/2010	Fornace per i mattoni ristrutturata valore attribuito V
12	Cerbaia via Volterrana	106/2014	Valore attribuito SV

Di seguito si riportano le tre tabelle in cui vengono sintetizzate le modifiche e/o le integrazioni apportate alle schede appartenenti al secondo gruppo sopra descritto, ossia le schede modificate e/o intergrate o elaborate ex novo, in sede della presente *Variante al PS 20016*.

Tabella n. 4 - *Elenco delle Schede del PS 2009 in cui è stato modificato il valore attribuito ad uno o più edifici già schedati.*

Numero scheda	località	contributo	Tipo di modifica
7050	Via della Pineta Mercatale	03-2015_17303	A – casa colonica modifica valore CC
2064	Il Palagio	04-2015_20621 13-2016_11153	- Eliminare l'edificio E demolito (ordinanza di demolizione) - Casa colonica edificio C a modifica valore V
3059 3062	Via Petigliolo	06-2015_21903	Scheda 3059 A casa colonica-modifica valore CC D annesso agricolo a- modifica valore CC Scheda 3062 A casa colonica- modifica valore CC B fienile - modifica valore CC
7008	Iuliano	08-2016_2061	edificio C – a modifica valore CC
2039	Gabbiano	26-2016_15159	Edificio D – modifica valore CC
2040	Gabbiano	26-2016_15159	Modificare tettoia (edificio B) inserire edificio C

Tabella n. 5 - *Elenco delle Schede del PS 2009 in cui è stato inserito un edificio non schedato dal PS 2009.*

Numero scheda	località	contributo	Tipo di modifica
5140	La gora	16-2014_22368 20-2016_12455	Inserito edificio non classificato consistente nella parte centrale dell'edificio
5182	Via Empolese	17-2016_12270	Inserire edificio non classificato

Tabella n. 6 - *Elenco delle Nuove Schede in cui sono stati censiti edifici non schedati nel PS 2009.*

Numero scheda	località	contributo	Pratica edilizia
13	Bargino sopra le Cantine Antinori		pratica edilizia: 2011/1222
14	Mercatale via Montignana		pratica edilizia: 2011/0990. contestualmente all'elaborazione della Nuova Scheda n.14 è stata modificata la Scheda 7079 (eliminazione dell'edificio A).
15	La Romola	12-2016_	Inserito d'ufficio
16	Falegnameria bargino		Inserito d'ufficio

Nella scheda 7031 è stata semplicemente modificato l'estratto catastale in quanto, come riportato nel contributo della proprietà, per un errore materiale questo risultava "specchiato" rispetto alla realtà.

Numero scheda	località	contributo	Tipo di modifica
7031	mercatale	14-2015_8518	Modifica dell'estratto catastale

Per le schede modificate e/o intergrate in sede di Variante al PS 2016 sono stati seguiti e rispettati i criteri di classificazione e di attribuzione dei valori stabiliti dal PS 2009 (così come illustrati nella Relazione del PS 2009 nel capitolo "Classificazione degli edifici del territorio aperto").

Si evidenzia che le nuove schede riguardano edifici di recente realizzazione pertanto la scheda risulta, in più sezioni, compilata con "non applicabile" o "non valutabile" proprio in virtù del fatto che essendo l'edificio di recente realizzazione non sono presenti, ad esempio "le alterazioni tipologiche" o le "alterazioni architettoniche esterne".

Nelle schede, al fine di rendere ripercorribile l'iter di elaborazione, sono state elaborate differenti intestazioni in cui si specifica la Delibera che ha ratificato la scheda (quando presente) o se la scheda è stata modificata o elaborata ex novo in sede di Variante al PS 2016.

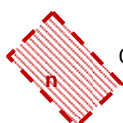
Inoltre che nelle Schede:

- il testo modificato è riportato in rosso **aaaaa**
- il testo eliminato è riportato con il carattere barrato ~~aaaaa~~

Per quanto riguarda gli estratti cartografici sono riportati:



con campitura gialla e testo barrato gli edifici eliminati (nello specifico si veda la Scheda 2064 e la 7079)



con campitura rossa testo rosso gli edifici o parte di inseriti in una scheda del PS 2009

Si evidenzia che in alcuni casi l'estratto cartografico, che consiste nell'estratto catastale reperito presso il sito della Regione Toscana, ha dei tratti in rosso; tali tratti non sono oggetto di modifica apportata in questa sede.

Le nuove schede hanno tutte il testo nero e sono facilmente individuabili dalla numerazione che è di due cifre.

A seguito delle modifiche apportate alle schede e alla elaborazione di nuove schede è stata modificata ed aggiornata anche le tavole 18 (tav. 18 a, tav. 18 b, tav. 18 c, tav. 18 d) del Piano Strutturale *EDIFICI DEL TERRITORIO APERTO* in cui sono riportate le schede del territorio aperto con individuati gli edifici ed evidenziati con colori differenti in funzione del loro valore.

6) ALLINEAMENTO DEL PS COMUNALE AL PIT REGIONALE

Di seguito si riportano gli estratti significativi del PIT/PPR utili all'allineamento della presente Variante al PS.



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
Provincia di Firenze

Cosa modificare

PIANO STRUTTURALE

Disciplina

LE AREE VINCOLATE LE AREE DEGRADATE PAESAGGISTICAMENTE LA DISCIPLINA

PIT/PPR: contenuti principali e contenuti specifici per il territorio di riferimento

Con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e adottato l'implementazione per la disciplina paesaggistica con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.

Con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014, infine, ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. La Giunta regionale ha approvato, infine, con Delibera n.1121 del 04 dicembre 2014 l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano.

Con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Come enunciato all'art. 2 della Disciplina del Piano il PIT-PPR comprende in particolare:

- a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;
- b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;
- c) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
- d) l'individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;
- e) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;
- f) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- g) l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.

La disciplina del Piano è articolata in disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio toscano e la Strategia dello sviluppo territoriale.

In particolare, la disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in:

- Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);
- Disciplina degli ambiti di paesaggio (contenuta nelle Schede degli Ambiti di paesaggio);

- Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice) e degli ulteriori contesti;
- Disciplina del sistema idrografico;
- Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;

Disposizioni generali (efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica, conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio, procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, individuazione delle aree di cui all'art.143, comma 4, lettere a) e b) del Codice, Disposizioni transitorie).

La Strategia dello sviluppo territoriale, invece, è articolata in:

- Disposizioni generali (l'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale, la presenza industriale in Toscana, pianificazione territoriale in materia di commercio, pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita, infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica, infrastrutture di interesse unitario regionale, valutazione e monitoraggio);
- Progetti di paesaggio.

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

I beni paesaggistici sono sottoposti a specifica disciplina (Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico) sono:

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)

(Sintesi dell'Art. 7)

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 - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;

b - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;

c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;

d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori per lacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;

e - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori per lacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

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)

(Sintesi dell'Art. 8)

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 percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi 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.

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)

(Sintesi dell'Art. 12)

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 pianiziali 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, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;

i - 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 .

PIT - SCHEDA D'AMBITO N. 10 - CHIANTI

Di seguito sono illustrati sinteticamente i contenuti del PIT/PPR in riferimento all'Ambito di paesaggio n. 10 al quale appartiene il territorio del comune di San Casciano.

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), Tavernelle Val di Pesa (FI)

La Scheda d'Ambito contiene:

- il Profilo dell'ambito;
- la Descrizione interpretativa: Strutturazione geologica e geomorfologica, Processi storici di territorializzazione, Caratteri del paesaggio, Iconografia del paesaggio;
- le Invarianti strutturali di cui in seguito sono riportati estratti con descrizioni, dinamiche di trasformazione, valori e criticità:
 - I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
 - II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,
 - III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
 - IV. I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali;
- l'Interpretazione di sintesi: Patrimonio territoriale e paesaggistico, Criticità;
- gli Indirizzi per le politiche: Indirizzi per le politiche;

- la Disciplina d'uso: Obiettivi di qualità e direttive, norme figurate, beni paesaggistici.



Figura 1 - PIT - Ambito n. 10 - Chianti – Profilo d'ambito

PIT - INVARIANTI STRUTTURALI

Invariante I - 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 pilastri 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 antiformali 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 nord-ovest 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.

[...]

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 nel fondovalle.

[...]

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. [...]

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. [...]

Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

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.

[...]

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 (con urbanizzazioni particolarmente estese nei fondovalle).

Pur prendendo atto del contributo positivo della diffusione di colture specializzate, che ha consentito di arginare i fenomeni di abbandono in un contesto di elevato valore naturalistico e paesaggistico, questa ha tuttavia determinato, nei casi di impianti vitivinicoli di grande estensione, la modifica della maglia agraria e delle caratteristiche sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzo, con una riduzione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e degli agroecosistemi tradizionali e di alto valore naturalistico.

Tale processo risulta presente in tutto il territorio dell'ambito, con particolare riferimento al settore centrosettentrionale. [...]

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).

[...]

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-fattoria.

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 controcinali, 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.

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, Villa Antinori del Cigliano in località Cigliano, Villa Poggio Torselli in località Poggio Torselli, Villa Borromeo in via Borromeo, 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.).

Invariante IV - 3.4 I caratteri morfotipologici 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 sud-est nord-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 (morfortipo 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.

[...]

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 (morfortipo 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

Le dinamiche che interessano i territori montani e alto-collinari fanno riferimento ai processi di spopolamento delle aree marginali che interessano tutta la regione e che portano all'esaurimento delle pratiche agricole e silvo-pastorali. Ne derivano situazioni di abbandono dei coltivi e dei prati-pascolo (morfortipi 3, 18, 21), espansione della vegetazione spontanea e del bosco, degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti con conseguente aumento del rischio idrogeologico e dei fenomeni erosivi. I paesaggi collinari (morfortipi 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 culturale, 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 offerta agrituristica e turistica in generale).

Valori

Sulla dorsale dei Monti del Chianti il principale aspetto di valore è dato dalla presenza di isole di coltivi – di impronta tradizionale (morfortipi 18 e 21) o esito di riconversioni colturali recenti (morfortipi 11 e 18) – che diversificano il manto boschivo. Assumono particolare pregio le corone di coltivi d'impronta tradizionale che si trovano attorno ad alcuni nuclei storici come Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, San Vincenti.

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 poderale, 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) [...] 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.

Criticità

Sui rilievi collinari, processi di abbandono e degrado dei coltivi sono piuttosto limitati (morfotipi 12, 16, 18). [...]

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 (morfotipo 6). Sparse nell'ambito diverse cave (attive e dismesse), che producono impatti notevoli sull'equilibrio paesaggistico nell'ambito.

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 culturali 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 agroecosistemi della rete regionale. [...]

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) [...]. 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 produttivi e infrastrutture, e a semplificazione del tessuto dei coltivi. [...]

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.

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione del territorio, particolarmente rilevanti nei fondovalle, e ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane.

Il territorio di fondovalle, nella sua limitata estensione all'interno dell'ambito, si contraddistingue in generale per estesi processi di urbanizzazione (infrastrutture e insediamenti residenziali, produttivi, artigianali), con conseguente riduzione delle aree agricole e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, particolarmente significativi nei fondovalle della Pesa e della Greve.

Anche se in misura minore rispetto ad altri ambiti, tali processi derivano anche dal progressivo spostamento a valle dei pesi insediativi. In particolare, le espansioni sviluppatasi a partire dai centri medievali di altura si sono allargate nella piana alluvionale, insinuandosi lungo le valli secondarie.

Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. In particolare, l'ampliamento degli insediamenti produttivi lungo i fondovalle della Pesa e della Greve (favorito anche dalla prossimità con la SGC FI-SI) ha richiesto il potenziamento delle infrastrutture di servizio, con ulteriori espansioni che tendono a saldarsi lungo i corsi d'acqua e lungo la viabilità principale. Locali criticità sono, inoltre, legate alla presenza di siti estrattivi (attivi e dismessi), e relativi impianti di trasformazione, che producono impatti notevoli.

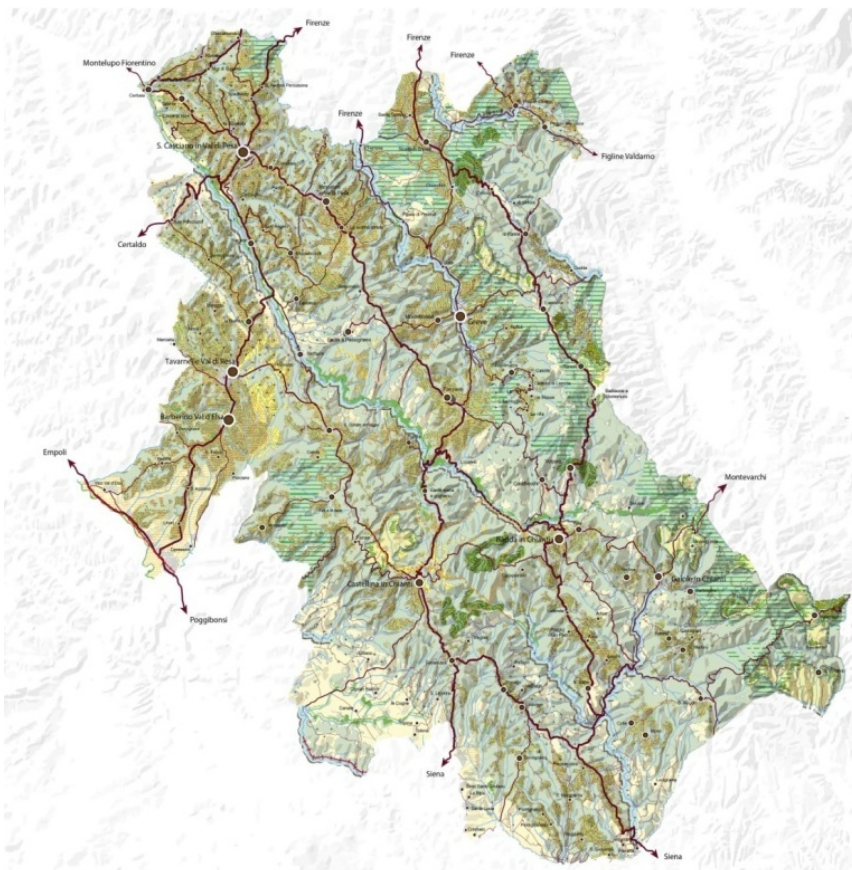
La pressione insediativa degli ultimi decenni ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione anche in aree collinari. In particolare, nelle zone confinanti con Firenze e nei centri maggiori si è avuta un'espansione delle aree residenziali (talvolta di dimensioni considerevoli) con tipologie e scelte localizzative che hanno prodotto la perdita della riconoscibilità del sistema insediativo storico dovuta, in particolare, alle urbanizzazioni lungo i crinali e alle lottizzazioni ai margini degli aggregati. Lottizzazioni che si inseriscono nel territorio modificando gli equilibri paesistici rispetto al contesto circostante di grande pregio. Pur nella sostanziale permanenza, in gran parte dei casi, dell'impianto territoriale storico, i processi di deruralizzazione hanno comportato una perdita di leggibilità anche dell'organizzazione villa-fattoria e del suo complesso di manufatti.

Gli elettrodotti aerei si segnalano, in particolare nei contesti collinari di pregio paesaggistico, quali fattori di forte criticità visuale.

Nel territorio collinare, alcune criticità, anche se tendenzialmente in diminuzione, sono legate alla realizzazione di grandi appezzamenti di vigneto con rimodellamenti che hanno talvolta determinato l'eliminazione del corredo arboreo, modificando le discontinuità morfologiche e la maglia agraria preesistente. Strutturalmente critica, per l'insostenibilità economica delle colture, è la situazione in alcune aree in cui predomina l'olivo e i vigneti sono rari o praticamente assenti. Questo tipo di paesaggio caratterizza zone dove sono ancora diffusi terrazzi con sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali in stato di scarsa manutenzione o di abbandono, gli oliveti sono poco curati e, nelle parti più impervie dei rilievi, invasi da rovi, arbusti e vegetazione forestale.

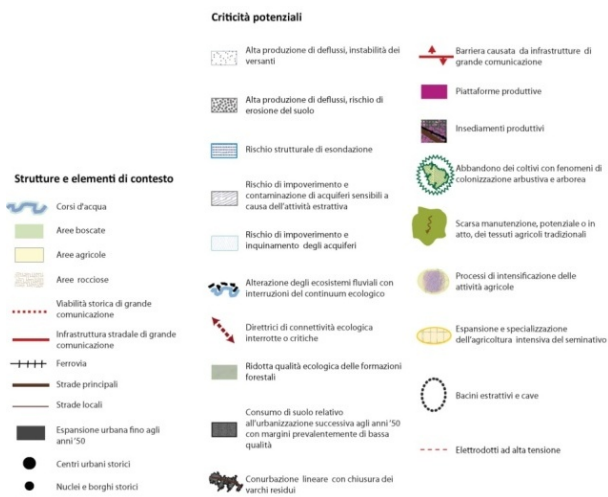
La perdita di agroecosistemi tradizionali costituisce la più rilevante criticità anche per il territorio dei Monti del Chianti, ove gli ambienti agropastorali hanno assunto una presenza relittuale e in via di scomparsa, sostituiti per lo più da impianti di conifere e da arbusteti di ricolonizzazione. [...].

Carta Patrimonio territoriale e paesaggistico (estratto Scheda Ambito 10- Chianti, pag. 48)





Carta delle Criticità (estratto Scheda Ambito 10- Chianti, pag. 52)



PIT- INDIRIZZI PER LE POLITICHE

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna e della Dorsale (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici):

- valorizzare la conservazione attiva degli ambienti agropastorali tradizionali. Questo indirizzo trova elementi di priorità soprattutto nei residuali ambienti aperti del crinale dei Monti del Chianti, con particolare riferimento all'area tra M.te Domini e M.te San Michele;
- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici fo-restali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;

- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici):

- tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri collinari che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca interscambiabilità. 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);
- favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare 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, privilegiando il riuso in funzione di attività
- valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicità con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell'area;
- favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- favorire il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni, degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi colturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (cioè in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante);
- salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare: soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico; soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, nei sistemi di Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;
- promuovere il ripristino dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa. Ciò con particolare riferimento alla razionalizzazione e riqualificazione dei bacini estrattivi di argilla del Ferrone, all'area del cementificio di Testi e alle cave di Montegrossi;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

Nelle aree riferibili ai sistemi di Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici):

- adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione e disincentivare gli ulteriori processi di urbanizzazione con perdita di suolo agricolo, mantenendo i residuali varchi nell'edificato e recuperando livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale;
- favorire la riqualificazione degli insediamenti degli ultimi decenni caratterizzati da disordine urbanistico e disomogeneità;
- finalizzare la gestione delle fasce ripariali 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.

PIT - 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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, 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 traggono 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 dei versanti;

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 i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esi-stenti, 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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.2 - garantire la riconoscibilità, ove ancora presente, del sistema dei manufatti edilizi e delle infrastrutture, anche minori, di impianto storico evitando trasformazioni che ne snaturino il contesto;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

2.6 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

2.7 - 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 attuando la gestione forestale sostenibile.

Orientamenti:

- preservare 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 la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;
- contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco 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;
- favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;
- riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.

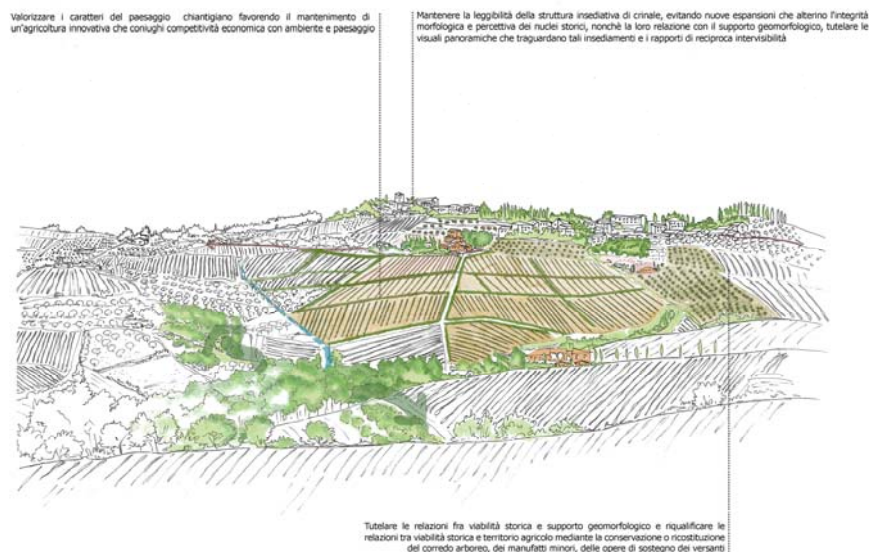
2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).

Orientamenti:

- limitare 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;
- migliorare 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".

PIT – Norme figurate con valore esemplificativo

La disciplina d'uso dell'ambito di paesaggio del Chianti si conclude con alcune norme figurate con valore esemplificativo di cui è riportato un estratto.



Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata strettamente legata al paesaggio agrari; tutelare e riqualificare il territorio agroforestale e il reticolo idrografico:

Valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio';

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 le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

Tutelare le relazioni fra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti.

A. REVISIONE DELLA CARTA DEI VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO

CONTENUTI DEL PIT

Beni paesaggistici

La Regione Toscana ha approvato con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37 (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Il PIT contiene la ricognizione, la delimitazione, la rappresentazione cartografica, la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso per:

- gli **"immobili e aree di notevole interesse pubblico"** (Vincolo diretto) ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- le **"aree tutelate per legge"** (Vincolo indiretto, ex Galasso) ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;
- ai sensi dell' art.157 del Codice, i **beni paesaggistici oggetto di notifiche** eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente.

La **tavola 11** contiene in sintesi i vincoli amministrativi (cimiteriale, idrogeologico, minerario), i vincoli paesaggistici articolati in beni paesaggistici di cui all'art 142 del Codice, recepiti dal PIT (territori contermini ai laghi, fiumi torrenti corsi d'acqua, boschi), i beni architettonici vincolati con Decreto ministeriale, articolati in beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (già legge 1089/1939) con alcune proposte di modifica da parte del Comune rispetto alla perimetrazione contenuta nel PIT (come già spiegato al capoverso precedente); gli **immobili e le aree di notevole interesse pubblico** di cui all'art. 136 del Codice vincolati da Decreto Ministeriale, anch'essi ridisegnati con una proposta di modifica da parte del Comune rispetto alla perimetrazione contenuta nel PIT (di seguito nella relazione viene ulteriormente spiegata l'operazione eseguita). Anche in quest'ultimo caso, infatti, non sono interessati dal vincolo, così come proposto negli elaborati della variante, piccoli areali che tuttavia risultavano **già esclusi negli atti in possesso dell'A.C.** La differenza tra le due delimitazioni è ben visibile nella tavola relativa ai vincoli ed evidenziata in uno schema grafico, riportato all'interno della tavola, che aiuta a individuare le località in questione

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico –Proposta di modifica

Gli **immobili ricadenti nel territorio del Comune di San Casciano con vincolo diretto**, risultano, dagli atti che l'A.C. detiene, in numero diverso e con areali differenti rispetto a quelli riportati dal PIT/PPR. La verifica

delle differenze, e il tentativo di sovrapporre in modo più preciso possibile i due perimetri, sono risultati incerti e molto impegnativi, in particolare relativamente alle difficoltà di utilizzo dei file originari del PIT/PPR, che non sono stati risultati reperibili in formato utilizzabile; gli areali dunque sono stati interamente ridisegnati. Non essendo possibile inserire una verifica puntuale delle fonti e dei file originari nell'ambito del lavoro per la variante in atto, **l'A.C. propone di mantenere i perimetri contenuti nel Piano Strutturale vigente** con i quali è stata fatta fin ora la gestione del vincolo e che risultano coerenti con gli atti in suo possesso.

Aree tutelate per legge – Proposta di modifica

La presente Variante, in questa fase, fa propri i perimetri e gli areali delle “**aree tutelate per legge**” (Vincolo indiretto, ex Galasso) ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice, che il PIT/PPR ha individuato. Si tiene a precisare, però, che tali perimetri, talvolta, non corrispondono affatto allo stato dei luoghi o ai contenuti dei regi decreti.

Il Comune, pertanto, ha in atto una ricognizione specifica che, una volta conclusasi, porterà a proporre perimetri diversi rispetto a quelli del PIT/PPR.

Si riporta di seguito quanto già verificato per quanto riguarda i corsi d'acqua.

Da documenti in possesso dell'amministrazione le acque pubbliche del comune di San Casciano in Va di Pesa risultano le seguenti:

1) Il Regio Decreto 1/05/1913 riconosce le seguenti acque pubbliche con i seguenti limiti di riconoscimento pubblico:

n. 251 **Torrente Greve** = Sbocco Arno : dallo sbocco a monte della Volpaia

n. 274 **Torrente Pesa** = Sbocco Arno: dallo sbocco al punto dove esce di Provincia

n. 280 **Borro Ermellino** = Sbocco Pesa : Dallo sbocco alla biforcazione dei due rami detti dell'acqua calda e della Romola.

n. 281 **Torrente Sugana** = Sbocco Pesa: dallo sbocco al ponte della via di Spedaletto-S.Martino vicinale

n. 282 **Torrente Terzona** = Sbocco Pesa: dallo sbocco del ramo destro per KM 1.5 dopo la biforcazione e nel ramo sinistro fino a Cafiero

n. 283 **Fosso Lavatoio** = Sbocco Pesa : dallo sbocco fino sotto S. Maria Macerata

n. 286 **Fosso dei tre borri** = Sbocco Pesa: dallo sbocco alla confluenza del Rio che scende da S. Cristina

n. 288 **Torrente Virgilio**= Sbocco Pesa: dallo sbocco al ponte della strada Tavarnelle e S. Casciano

2) Il Regio Decreto 3/12/1922 riconosce le seguenti acque pubbliche con i seguenti limiti di riconoscimento pubblico:

n. 261bis **Borro di Rimare** (int n. 251) = Sbocco Greve: Dallo sbocco al Km 1.5 a monte

n. 262bs **Borro Battaglio** (int n. 251) = Sbocco Greve: Dallo sbocco al Km 1.5 a monte

n. 268bis **Borro Spugne**(int 251) = Sbocco Greve: dallo sbocco all'incontro con la strada di S. Martino in valle

n. 268ter **Borro Luciana o del Mulinuzzo** (int 251)= Sbocco Greve: Dallo sbocco all'incontro con la strada per Luciana

n. 281bis **Torrente Suganella** (int 281)= Sbocco Sugana: Dallo sbocco all'incontro la strada Spedaletto-Villa Gentilini.

3) **Borro del Rotone (inf. al n. 274)** inserito al n. 281/ter del I° elenco delle acque pubbliche dallo sbocco nel ramo destro per Km 1,5 dopo la biforcazione e nel ramo sinistro fino a Capireo.

Con Delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 95 del 11/03/1986 sono stati determinati i fiumi, torrenti e corsi d'acqua classificati pubblici da escludere, in tutto o in part, dal vincolo paesaggistico per la loro irrilevanza a tali fini (legge 8 agosto 1985 n. 431, art. 1/quater).

Delle acque pubbliche sopra dette sono state SVINCOLATE TOTALMENTE dal vincolo paesaggistico:

n. 268bis **Borro Spugne**(int 251) = Sbocco Greve: dallo sbocco all'incontro con la strada di S. Martino in valle

n. 268ter **Borro Luciana o del Mulinuzzo** (int 251)= Sbocco Greve: Dallo sbocco all'incontro con la strada per Luciana

n. 281bis **Torrente Suganella** (int 281)= Sbocco Sugana: Dallo sbocco all'incontro la strada Spedaletto-Villa Gentilini

n. 281 ter **Borro del Rotone (inf. al n. 274)** dallo sbocco nel ramo destro per Km 1,5 dopo la biforcazione e nel ramo sinistro fino a Capireo.

n. 282 **Torrente Terzona** = Sbocco Pesa: dallo sbocco del ramo destro per KM 1.5 dopo la biforcazione e nel ramo sinistro fino a Cafiero

n. 283 **Fosso Lavatoio** = Sbocco Pesa : dallo sbocco fino sotto S. Maria Macerata

n. 286 **Fosso dei tre borri** = Sbocco Pesa: dallo sbocco alla confluenza del Rio che scende da S. Cristina

n. 288 **Torrente Virgilio**= Sbocco Pesa: dallo sbocco al ponte della strada Tavarnelle e S. Casciano

Delle acque pubbliche sopra dette sono state svincolate IN MODO PARZIALE dal vincolo paesaggistico

n. 280 **Borro Ermellino** : Lim. Svinc. Valle Sbocco in 274; Lim. Svic. Monte Mt 1800 dallo sbocco

n. 281 **Torrente Sugana**: Lim. Svinc. Valle sbocco in 274; Lim. Svic. Monte incrocio strada Cerbaia-Chiesanuova

Successivamente all'approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ha acquisito definitiva efficacia la DCRT n.95/86.

Dall'approvazione del PIT risultano ancora soggetti a vincolo paesaggistico i seguenti corsi d'acqua:

n. 251 **Torrente Greve** = Sbocco Arno : dallo sbocco a monte della \Volpaia **vincolo totale**

n. 274 **Torrente Pesa** = Sbocco Arno: dallo sbocco al punto dove esce di Provincia **vincolo totale**

n. 261bis **Borro di Rimare** (int n. 251) = Sbocco Greve: Dallo sbocco al Km 1.5 a monte **vincolo totale**

n. 262bs **Borro Battaglio** (int n. 251) = Sbocco Greve: Dallo sbocco al Km 1.5 a monte **vincolo totale**

n. 280 **Borro Ermellino** = Sbocco Pesa : Dallo sbocco alla biforcazione dei due rami detti dell'acqua calda e della Romola **vincolo parziale** Lim. Svinc. Valle Sbocco in 274; Lim. Svic. Monte Mt 1800 dallo sbocco

n. 281 **Torrente Sugana** Sbocco Pesa: dallo sbocco al ponte della via di Spedaletto-S.Martino vicinale **vincolo parziale** Lim. Svinc. Valle sbocco in 274; Lim. Svinc. Monte incrocio strada Cerbaia-Chiesanuova

RICOGNIZIONE ACQUE PUBBLICHE ED ACQUE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO DEL PIT

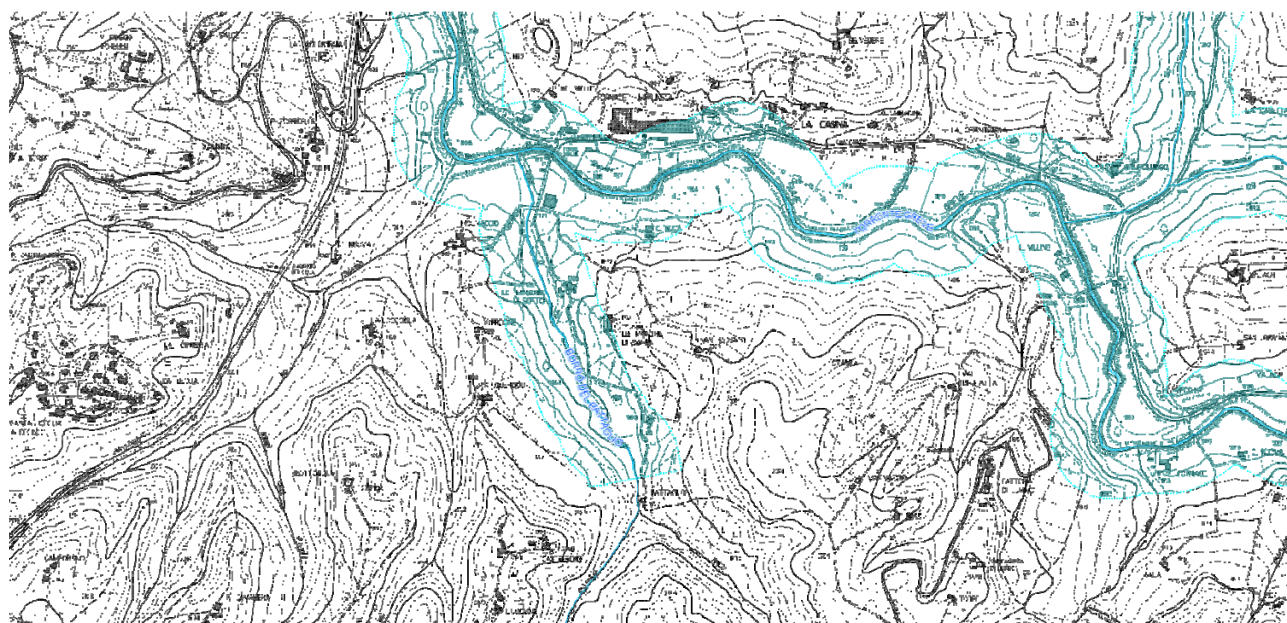
Allegato L= Elenco fiumi e torrenti riconosciuti tramite CTR.

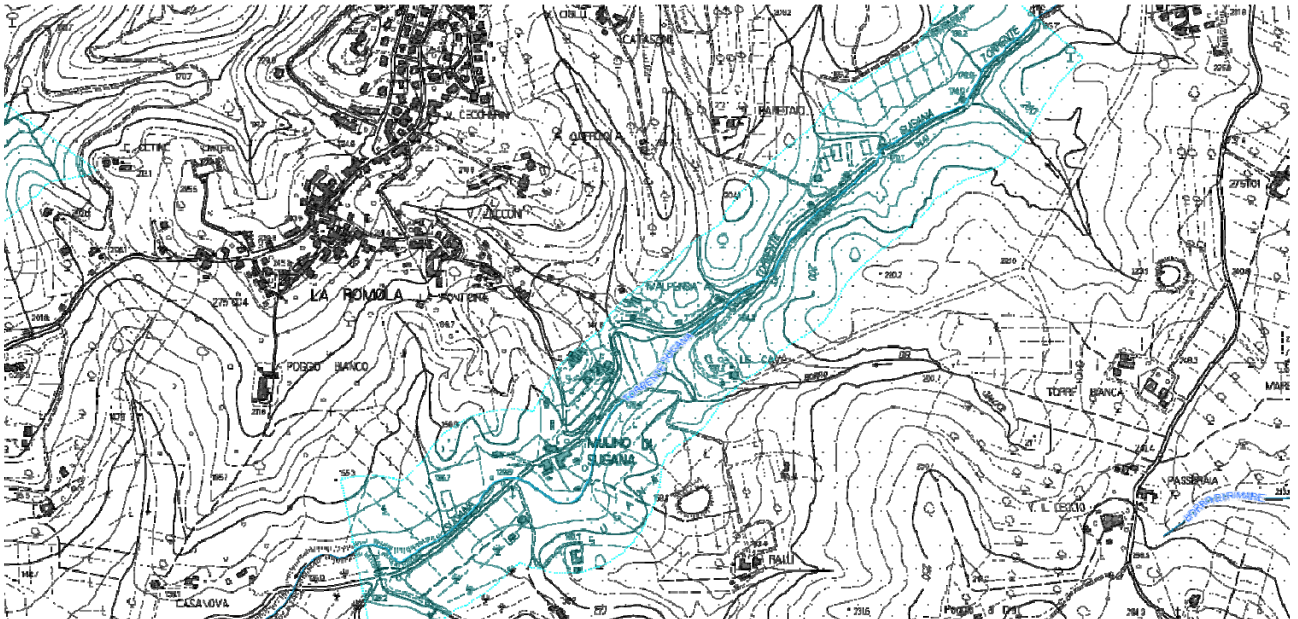
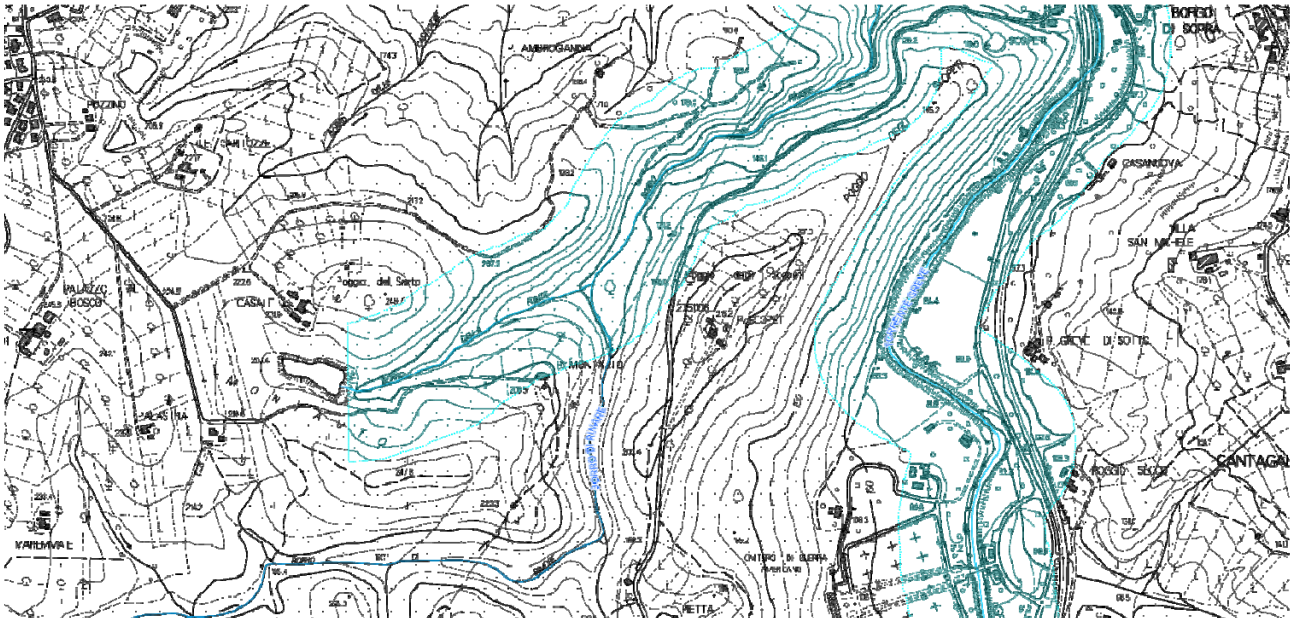
Nell'elenco non c'è il Torrente Suganella

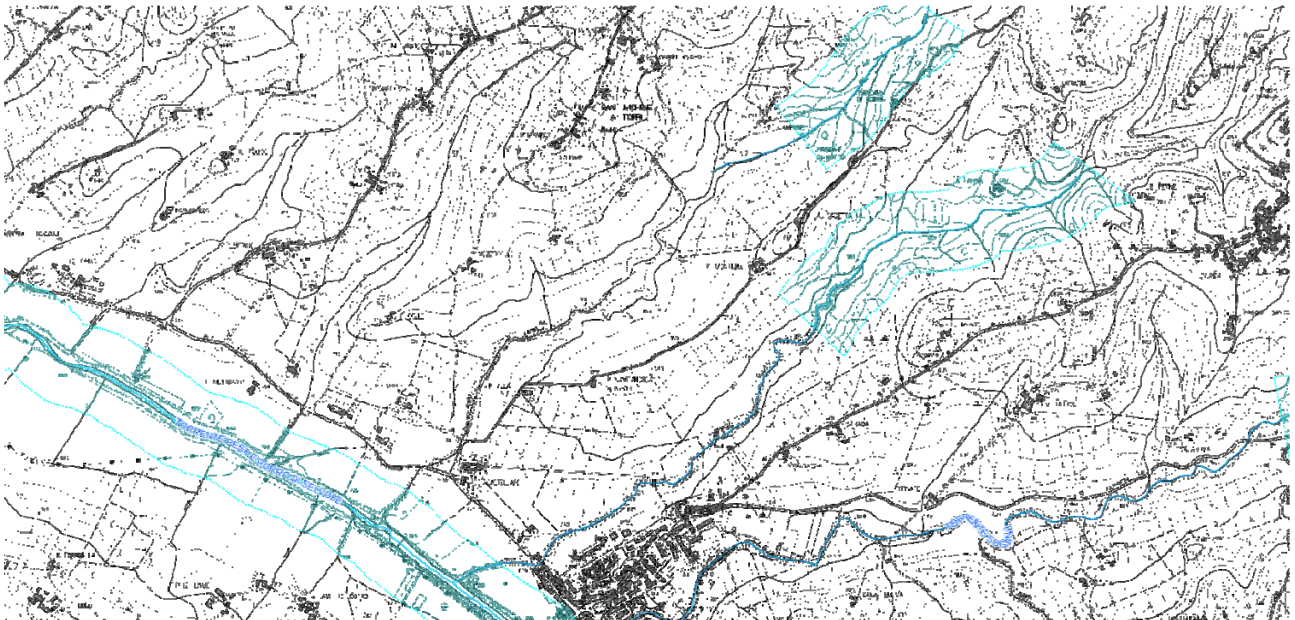
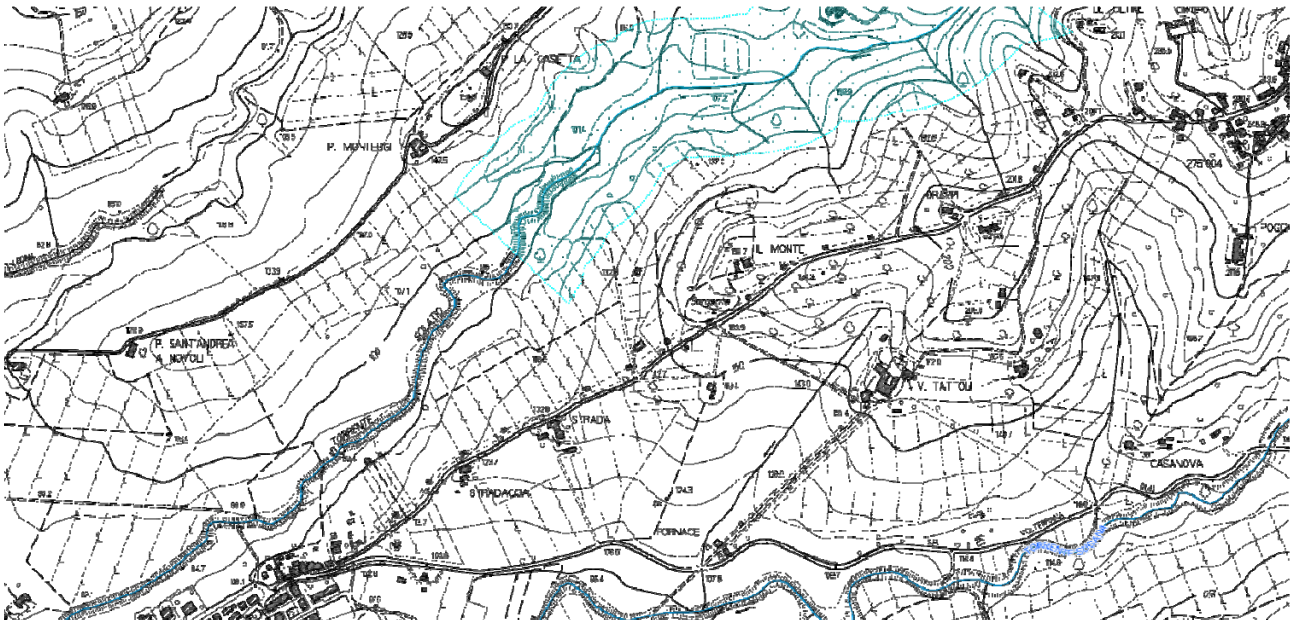
Allegato E = Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai Regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali . Elenco completo

VERIFICA DELLE CARTE DEL PIT per la parte ricadente nel Comune di San Casciano in Val di Pesa

- Torrente Greve tutto vincolato
- Torrente Pesa tutta vincolato
- Borro di Rimare da controllare : rispetto al tratto che rimane vincolato da DCRT 95/86 viene messo in vincolo anche un pezzo del Borro della Fonte che non compare in nessuno dei documenti sopra detti.
- Borro del Battaglio da controllare rispetto al tratto che rimane vincolato da DCRT 95/86
- Borro dell'Ermellino da controllare rispetto al tratto che rimane vincolato da DCRT 95/86 inoltre nella cartografia del PIT viene erroneamente chiamato Torrente Solatio
- Torrente Sugana da controllare rispetto al tratto che rimane vincolato da DCRT 95/86







ELABORATI DEL PIT nn.

- **1B** - Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice
- **3B** - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT
- **4B** - Elenco dei vincoli da sottoporre all'esame della Commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo 5B - Elenco dei vincoli paesaggistici ai sensi della L 778/1922 e relative schede identificative
- **8B DISCIPLINA E ALLEGATI**

Beni presenti nel territorio di San Casciano V.P.

con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice

- o Allegato A - Cartografia ricognitiva su CTR in scala 1:10.000 delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

[Elaborato A2 >](#) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice)

[Elaborato A3 >](#) fiumi, torrenti, 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)

[Elaborato A7 >](#) territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice)

- o Allegato D - Abaco grafico-tipologico per l'individuazione della linea generatrice del buffer relativo ai corpi idrici
- o Allegato L - Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR Allegato 9 - Elenco interventi aree art 143 comma 4 lett b

BENI DI CUI ALL'ART. 136 DEL CODICE – vincolo da Decreto Ministeriale



ELABORATO 1B DEL PIT – aree vincolate nel territorio comunale

1. n. 60/1966 vincolo paesaggistico (già Legge 1497/1939) San Casciano / bellezza paesaggi rurali e visualità **-zona panoramica**
2. n. 101/1970 Barberino Val d'Elsa, Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa/ **zone lungo la superstrada Firenze-Siena**
3. n. 200/2001 vincolo paesaggistico (già Legge 1497/1939) località Ponterotto - **Le Lame e aree limitrofe**

9048008/90099 Barberino Val d'Elsa, Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa/zone lungo la superstrada Firenze-Siena

D.M. 23/03/1970 G.U. n. 101 del 22/04/1970

le zone lungo la superstrada Firenze - Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano V. Pesa, Barberino V. Elsa, Tavarnelle V. di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata

Motivazione

- [...] 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 transitanti zone un tempo pressoché sconosciute. L'autostrada nel suo tracciato percorre la celeberrima zona del chianti, di cui mette in valore la bellezza paesaggistica, costituita dall'alternarsi di intensa e varia coltura di olivi 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.

Identificazione dell'area vincolata

Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano V. Pesa, Barberino V. Elsa, Tavarnelle V. di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata

PROPOSTA DI MODIFICA

Verificata la rispondenza fra i perimetri contenuti nel PIT (una larghezza continua lungo tutto il tracciato, di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata) e i perimetri dei vincoli in possesso del Comune da cartografia originaria di apposizione dei vincoli medesimi (alcune aree e non tutta la fascia lungo l'intero tracciato), la Variante al PS propone una modifica alla perimetrazione contenuta nel PIT del vincolo n. 101/1970 Barberino Val d'Elsa, Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa/ zone lungo la superstrada Firenze-Siena.

Nel territorio del Comune di San Casciano è inoltre presente l'area oggetto di vincolo denominata " *Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano*¹, tale area è da sottoporre all'esame della Commissione Regionale di cui all'art. 137 del Codice e della L.R. 29/2012 al fine di definire la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e per risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo.

B. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE COMPROMESSE E DEGRADATE PAESAGGISTICAMENTE AI SENSI DELL'ART.22 DEL PIT

CONTENUTI DEL PIT

Aree compromesse e degradate

Beni presenti nel territorio di San Casciano V.P.

ELABORATO DEL PIT 8B E ALLEGATI

con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice

- Allegato H - N.110 Schede e Cartografia delle zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice - Schede e Cartografia
- Allegato I - Elenco dei N. 168 beni archeologici vincolati ai sensi della Parte seconda del Codice che presentano valenza paesaggistica e come tali individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. m) del Codice

ELABORATO DEL PIT n. 6B - Modello di Scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art.143, c. 4, lettera b) del Codice 7B - Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice

Modifiche apportate al PS in base all'elaborato 6B del PIT/PPR:

Tavola 19

art. 17 della Disciplina

REGIONE TOSCANA PIT con valenza di Piano Paesaggistico	
SCHEDA RILEVAMENTO: PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE <small>Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004</small>	
1 DATI IDENTIFICATIVI	
Ambito di paesaggio	
Estremi del vincolo	
Comune	
Provincia	
Denominazione area	
Sup. dell'area (ha)	
2 PIANIFICAZIONE COMUNALE	
Piano strutturale	
• adottato (data)	
• approvato (data)	
Regolamento urbanistico	
• adottato (data)	
• approvato (data)	
Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc...)	
(denominazione progetto)	
• previsto	
• approvato (data)	
• in corso di realizzazione	
• realizzato	
Eventuali incentivi in atto per il recupero	
• previsti	
• non previsti	

Integrazione al PS:

Schede delle aree degradate

Ex PIP Bardella nel capoluogo

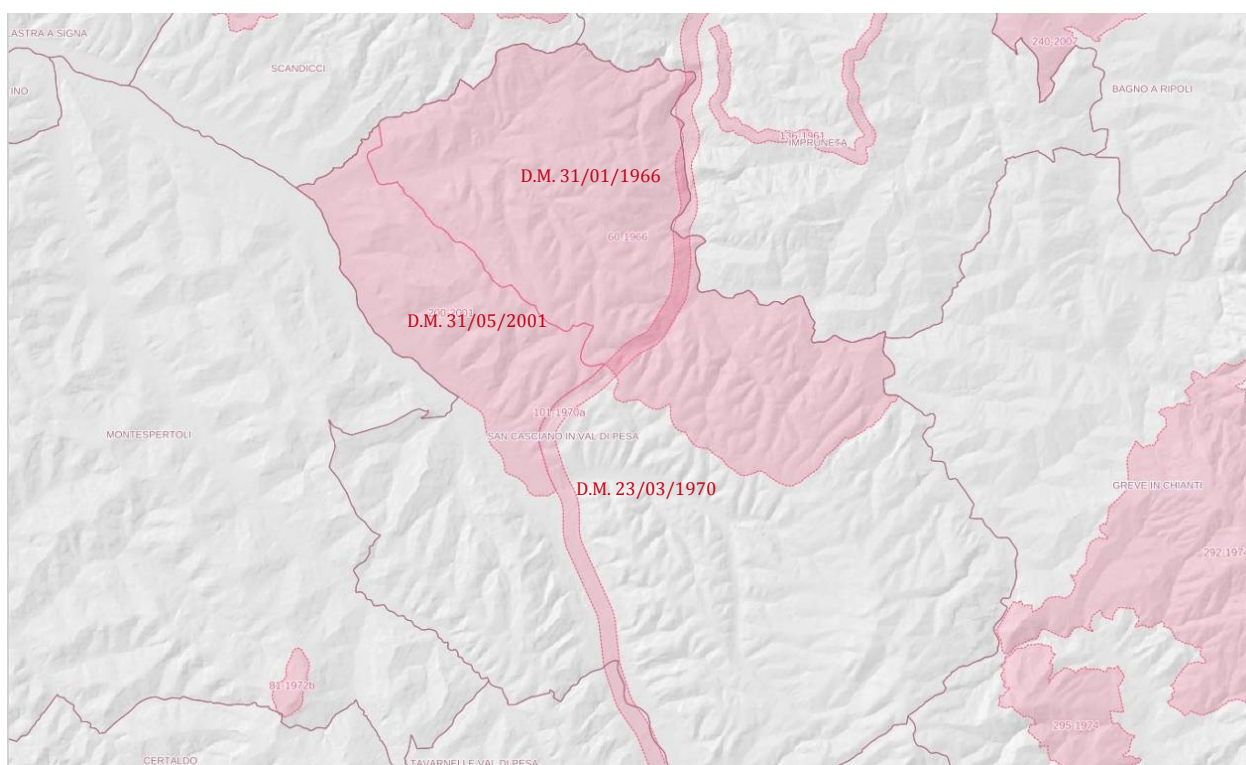
Ex PIP località San Giovanni nella frazione di Cerbaia

¹ Elaborato 4B Elenco dei vincoli da sottoporre all'esame della commissione regionale di cui all'art. 137 del Codice e della L.r. 26/2012

LE AREE DEGRADATE RILEVATE E PROPOSTE AI SENSI DELL'ART. 143, COMMA 4, LETT. b DEL CODICE

Nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa sono presenti tre aree dichiarate di notevole interesse pubblico 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.

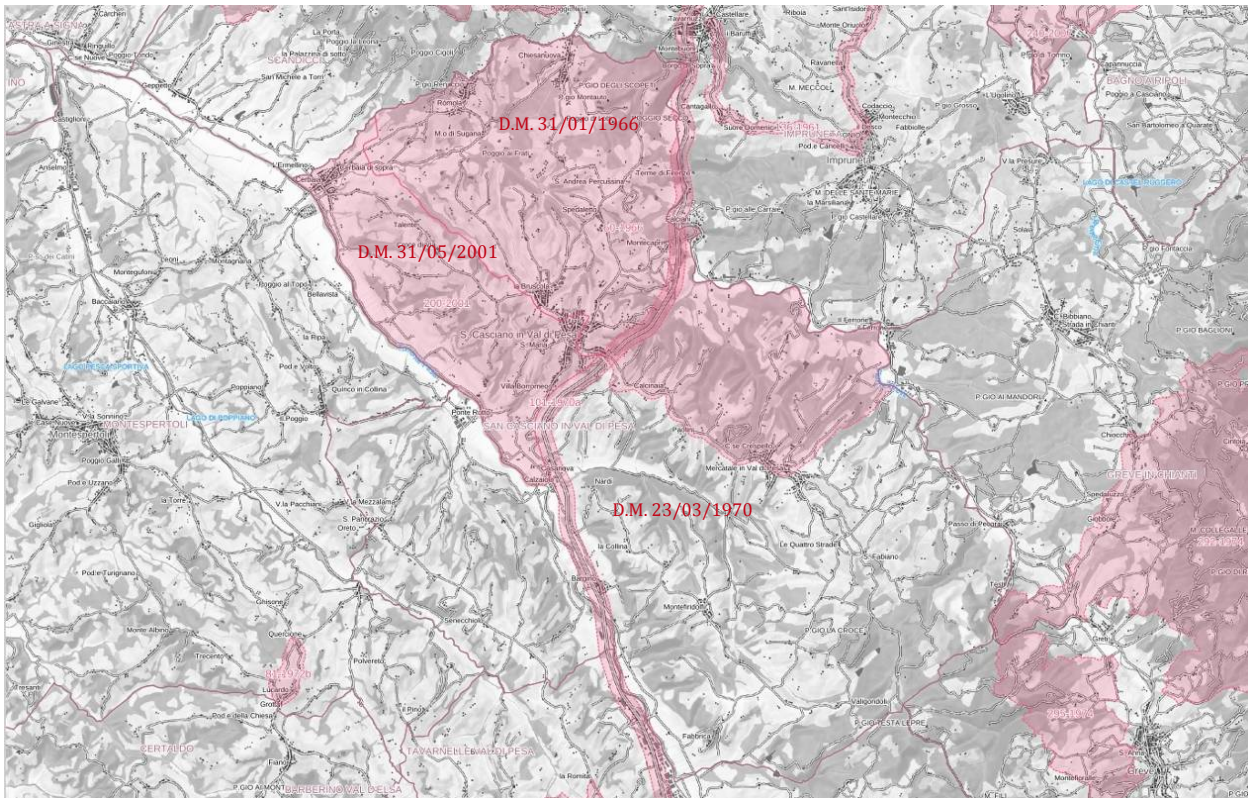


PIT/PPR, estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* D. Lgs. 42/2004, art. 136

(fuori scala)

Legenda

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



PIT/PPR, estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* D. Lgs. 42/2004, art. 136 (fuori scala)
 (nell'estratto è riportata carta topografica)

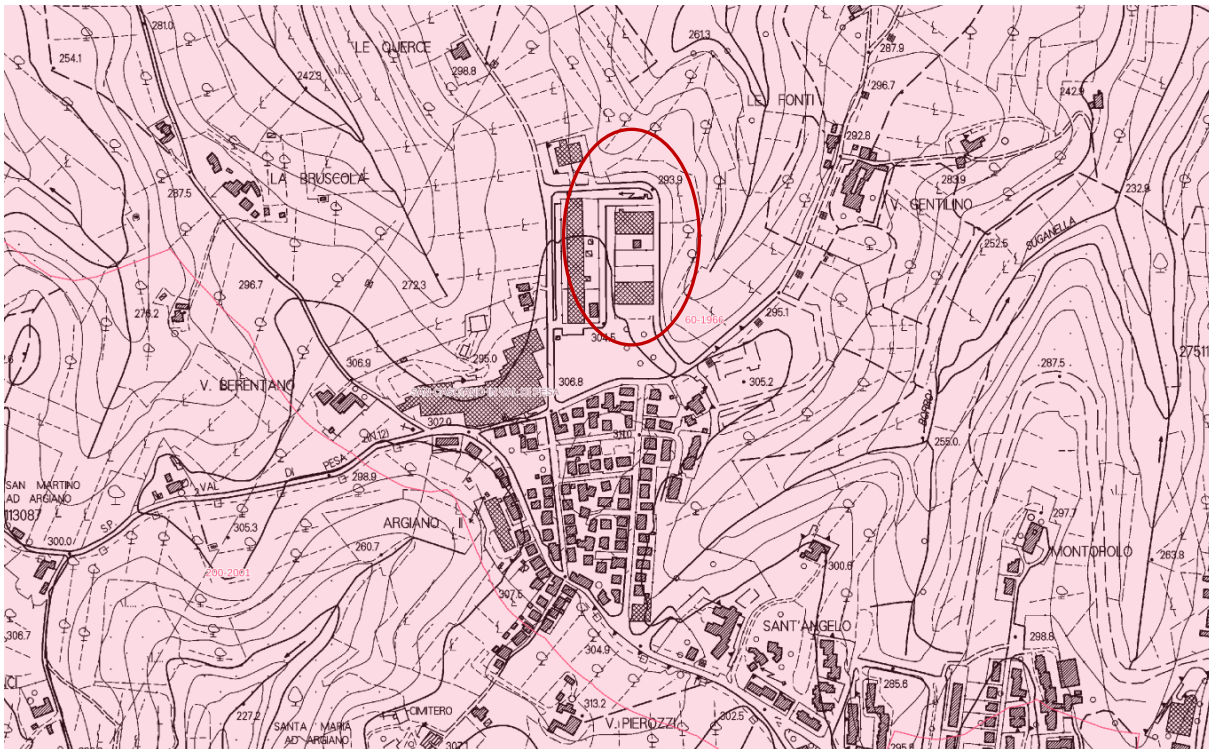
Analizzando il territorio del Comune si è rilevato che due aree, entrambe ex PIP, si connotano come aree degradate, secondo la definizione data dal Piano Paesaggistico Regionale (Allegato 6 dell'intesa Regione Toscana _ MiBAC sottoscritta in data 22/10/2012); tali aree sono l'"*Ex PIP Bardella*" (sita nel capoluogo) e l'"*Ex PIP località San Giovanni*" (sita nella frazione di Cerbaia).

Entrambe le aree sono state edificate intorno agli anni '80 del secolo scorso per dare risposta ad esigenze di sviluppo produttivo del territorio comunale e risultano avere aspetti di degrado e criticità rispetto agli elementi di valore tutelati dai vincoli ministeriali.

Le aree sono definibili come *Aree Degradate* poiché in esse si registra un *deterioramento, decadimento, ed impoverimento dei caratteri identitari*; i fenomeni di trasformazione che le hanno interessate, infatti hanno modificato i caratteri di identità dei luoghi anche e soprattutto in relazione al paesaggio di pregio in cui sono inserite.

Ex PIP Bardella

L'Ex PIP Bardella², ricadente nell'area vincolata con D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966, costituisce il margine nord-ovest del Capoluogo e definisce il confine del centro abitato.



Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* D. Lgs. 42/2004, art. 136

(fuori scala)

Legenda



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966



Ex PIP Bardella

L'area sorge su un'altura che domina le colline circostanti e si sviluppa, lungo il pendio, seguendo l'andamento orografico del terreno.

L'ex PIP Bardella è un isolato regolare, di forma rettangolare (superficie pari a circa 5.30 ha), costituito da 4 lotti di diverse dimensioni che si sviluppano lungo tre assi viari principali rettilinei e paralleli che disegnano, insieme agli assi secondari ortogonali ai primi, un tessuto disarmonico, per forme, dimensioni e caratteri costruttivi con il contesto in cui si inserisce ed oggetto di tutela.

² Il Piano per Insedimenti Produttivi *Bardella* (art. 27 della legge 865/71), fu adottato con atto del Consiglio Comunale n. 191 del 21 luglio 1978 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale toscana n. 232 del 12 aprile 1979.

L'area, che gode di una buona intervisibilità ed è percettivamente esposta in più direzioni, è circondata in direzione nord, est ed ovest da aree rurali perlopiù coltivate; in direzione sud-ovest, l'area confina con un complesso con destinazione produttiva. In direzione sud, l'ex PIP è separato da un tessuto residenziale di assetto recente, da due lotti di completamento: uno, destinato dal RU vigente, a dotazioni urbane di interesse locale (IC - interesse comune) ed uno in cui è previsto un ambito di trasformazione produttiva (ATP).

Gli edifici dell'ex PIP, realizzati negli'anni '80, hanno una destinazione d'uso produttiva-artigianale e commerciale (un solo edificio ha destinazione residenziale). Essi non detengono qualità tipologica, architettonica e costruttiva e non risultano coerenti con il contesto paesaggistico oggetto di vincolo.

Di seguito riportano alcune foto dell'area ex PIP e del suo intorno.







Dall'analisi della Sezione 4 della Scheda del Vincolo³ è emerso che il vincolo DM 60-1966 interessa un'area estesa che si sviluppa a nord est del territorio comunale ed è limitata ad est dall'area vincolata con DM 101-1970 ed ad ovest da quella oggetto di tutela del vincolo DM 200-2001.

La tipologia di bene oggetto del vincolo, così come indicato nella Sezione 4, rientra tra quelli individuati alle lettere c) e d) dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Gli *elementi di valore* descritti nella Scheda e che risultano interessare l'area Bardelle sono in sintesi i seguenti:

- per la struttura idrogeomorfologica: la morfologia del territorio tipica delle colline del paesaggio del Chianti;
- per la struttura eco sistemica/ambientale: la caratteristica matrice agricola, a dominanza di seminativi, oliveti e vigneti che circonda l'area in più direzioni;
- per la struttura antropica: il valore paesaggistico delle aree alberate e coltivate vicine sia fisicamente che visivamente;
- per gli elementi della percezione: le ampie visuali da e verso il panorama circostante.

Gli elementi di valore sopra sintetizzati, in parte permangono nell'area, come la morfologia del territorio e l'elevato valore paesaggistico del contesto; altri risultano danneggiati o trovano, nel PIP Bardelle, un elemento di criticità; infatti esso si configura come un'espansione insediativa posta attorno ad un centro di crinale dissonante per tipologia e impianto con il contesto, alterando le relazioni spaziali ed il rapporto con la campagna circostante.

Il PIP risulta essere quindi una criticità sia per la qualità degli scenari percepiti dall'intorno che per le interrelazioni ed il rapporto figurativo con il limitrofo territorio aperto, configurandosi, verso alcune visuali, come un elemento di disturbo.

³ PIT/PPR. Sezione 4– *Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Elaborato 3B - *Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT.*

Le trasformazioni che hanno interessato la porzione di territorio in oggetto hanno un basso grado di reversibilità in quanto gli elementi di degrado dei valori riconosciuti dal vincolo sono costituiti sia dagli edifici che dalla viabilità presenti nell'area dell'ex PIP Bardella.

In sintesi è la porzione di tessuto urbano consolidato, anche nelle funzioni, coincidente con l'ex PIP Bardella, a costituire la criticità per i valori che il vincolo vuole tutelare.

I processi di modifica della struttura antropica riscontrati, consistono nella presenza di elementi che interferiscono negativamente con il profilo e la forma dell'intorno, nonché con le visuali panoramiche, limitandole, occultandole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio. Inoltre l'ex PIP si configura come un'area di frangia periurbana a diretto contatto visivo con il contesto di pregio circostante e "dissonante" con esso per conformazione e tipologia sia urbana che edilizia.

La di Disciplina d'uso proposta per il recupero e la riqualificazione, così come previsto dell'Elaborato 6B del PIT/PPR, è articolata in *Indirizzi di riqualificazione*, *Indirizzi di contenimento* e prevenzione del rischio, *Direttive* e *Prescrizioni*.

Gli *indirizzi di riqualificazione* individuati sono:

- riqualificare l'area dell'ex PIP Bardella mediante interventi che garantiscano l'incremento della qualità architettonica, estetico - percettiva ed ambientale degli edifici e delle infrastrutture;
- migliorare le relazioni figurative tra l'insediamento ed il territorio circostante e perseguire l'innalzamento del livello di integrazione con il paesaggio;
- migliorare la qualità visiva del crinale e recuperare l'integrità percettiva degli scenari che si hanno dall'area e di quelli di cui l'area è parte.

Gli *indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio* sono i seguenti:

- limitare/impedire trasformazioni architettoniche non coerenti con il contesto paesaggistico circostante o che possono costituire una criticità da un punto vista estetico percettivo;
- garantire la qualità architettonica e formale anche nella riqualificazione dei volumi tecnici o nella realizzazione di nuovi;
- assicurare il decoro negli spazi aperti a servizio delle attività produttive,
- limitare gli interventi che possono produrre un incremento dell'impermeabilizzazione degli spazi aperti.

Le *Direttive* specifiche per l'area Ex PIP da rispettare negli interventi di trasformazione sono:

- rispettare nella realizzazione degli interventi di recupero , ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e

con il contesto circostante:

- a - utilizzando soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche;
 - b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m;
 - c - utilizzando nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale;
 - d - utilizzando negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici;
 - e - contenendo dell'illuminazione notturna;
- garantire, nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi, il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso:
- a - piantumazione di essenze autoctone;
 - b - realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto.

In fine si riportano le *Prescrizioni* proposte.

Sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato 9 del PIT in quanto volti alla riqualificazione dell'edificato esistente.

Nell'area ex PIP Bardelle sono inoltre ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi del paesaggio.

Nella realizzazione degli interventi di recupero, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, si dovranno rispettare criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante e pertanto si prescrive:

- a - di utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche;
- b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m;
- c - di utilizzare nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale;
- d - di utilizzare negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici;
- e - di contenere l'illuminazione notturna.

Nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi si dovrà garantire il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso; si prescrive pertanto:

- a - la piantumazione di essenze autoctone;

come un'area di frangia periurbana priva di identità formale e tipologica.

L'ex PIP è un isolato di forma irregolare privo di un'identità tipologica e formale sia da un punto di vista architettonico che urbanistico; esso è costituito da più edifici differenti tra loro per tipologia, caratteri formali e destinazione d'uso in assenza di un'organizzazione planimetrica complessiva.

Il tessuto appare disarmonico, per forme, dimensioni e caratteri costruttivi, con il contesto in cui si inserisce ed oggetto di tutela.

L'area, che gode di una buona intervisibilità ed è percettivamente esposta in direzione ovest, risulta visivamente "coperta" in direzione:

- nord dalla viabilità e dagli edifici che lungo questa si sviluppano;
- est e sud est dall'orografia del territorio, sviluppandosi in queste direzioni una leggera pendenza.

A sud dell'Ex PIP, il RU vigente ha previsto, a completamento dell'ambito produttivo esistente ed a chiusura del margine sud del tessuto, un ambito di trasformazione produttiva ATP.

Gli edifici dell'ex PIP, realizzati a partire dagli anni '80, hanno una destinazione d'uso produttiva-artigianale e commerciale; alcuni di essi, quelli posti più ad est, hanno una destinazione d'uso mista (al piano terra attività produttive-artigianali ed al piano superiore residenza legata all'attività produttiva).

Gli edifici hanno una bassa qualità tipologica, architettonica e costruttiva e non risultano essere coerenti con il contesto paesaggistico oggetto di vincolo.

L'approvazione del PIP e la realizzazione degli edifici è antecedente alla'apposizione del Vincolo risalente al 2001.

Di seguito riportano alcune foto dell'area ex PIP.





Dall'analisi della Sezione 4 della Scheda del Vincolo⁵ è emerso che il vincolo D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001 interessa un'area estesa che si sviluppa a nord ovest del territorio comunale ed è limitata ad est dall'area vincolata con il DM 60-1966 ed a sud - est da quella oggetto di tutela con il vincolo DM 101-1970.

La tipologia di bene oggetto del vincolo, così come indicato nella sezione 4 della scheda del vincolo, rientra tra quelli individuati alle lettere c) e d) dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Gli *elementi di valore* descritti nella scheda del vincolo che interessano l'ex PIP di Cerbaia sono in sintesi i seguenti:

- per la struttura idrogeomorfologica: la morfologia del territorio caratterizzato da una successione di dolci rilievi;
- per la struttura eco sistemica/ambientale: la caratteristica matrice agricola, a dominanza di seminativi, oliveti e vigneti presente nell'intorno dell'area (ad est, sud ed ovest);
- per la struttura antropica: il valore paesaggistico delle aree alberate e coltivate vicine sia fisicamente che visivamente;
- per gli elementi della percezione: le visuali da e verso il panorama circostante.

Gli elementi di valore sopra sintetizzati, in parte permangono nell'area, come la morfologia del territorio ed il valore paesaggistico del contesto; altri risultano danneggiati o trovano, nell'ex PIP di Cerbaia, un elemento di criticità; infatti esso si configura come un'espansione insediativa edificata in forme e caratteristiche diverse con una scarsa qualità edilizia ed urbanistica che compromette in parte la qualità estetico - percettiva del paesaggio circostante.

Il PIP risulta essere quindi una criticità sia per la qualità degli scenari percepiti dall'intorno che per le interrelazioni ed il rapporto figurativo con il limitrofo territorio aperto configurandosi, verso alcune visuali, come un elemento di disturbo.

Le trasformazioni che hanno interessato la porzione di territorio in oggetto hanno un basso grado di reversibilità in quanto gli elementi di degrado dei valori riconosciuti dal vincolo sono essenzialmente gli edifici presenti nell'area dell'ex PIP.

In sintesi è l'intero tessuto urbano consolidato, anche nelle funzioni, a costituire la criticità per i valori che il vincolo vuole tutelare.

I fattori di compromissione e degrado riscontrati nell'area riguardano i processi di modifica della struttura antropica e nello specifico consistono nella presenza di elementi che interferiscono negativamente con il

⁵ PIT/PPR. Sezione 4- *Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Elaborato 3B - *Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT.*

profilo e la forma dell'intorno, nonché con le visuali panoramiche, limitandole, occultandole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio.

Inoltre l'ex PIP si configura come un'area di frangia periurbana priva di valore sia da un punto di vista del disegno urbano che per qualità architettonica degli edifici posti a diretto contatto visivo con il contesto di circostante.

La di Disciplina d'uso proposta per il recupero e la riqualificazione, è di seguito riportata.

Gli *indirizzi di riqualificazione* individuati sono:

- riqualificare l'area dell'ex PIP mediante interventi che garantiscano l'incremento della qualità architettonica, estetico - percettiva ed ambientale degli edifici e delle infrastrutture;
- migliorare le relazioni figurative tra l'insediamento ed il territorio circostante e perseguire l'innalzamento del livello di integrazione con il paesaggio;
- migliorare la qualità visiva dei luoghi e recuperare l'integrità percettiva degli scenari che si hanno dall'area e di quelli di cui l'area è parte.

Gli *indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio* sono i seguenti:

- limitare/impedire trasformazioni architettoniche non coerenti con il contesto paesaggistico circostante o che possono costituire una criticità da un punto vista estetico percettivo;
- garantire la qualità architettonica e formale anche nella riqualificazione dei volumi tecnici o nella realizzazione di nuovi;
- assicurare il decoro negli spazi aperti a servizio delle attività produttive,
- limitare gli interventi che possono produrre un incremento dell'impermeabilizzazione degli spazi aperti.

Le *Direttive* specifiche per l'area Ex PIP da rispettare negli interventi di trasformazione sono:

Per l'area dell'ex PIP *in località San Giovanni nella frazione di Cerbaia* si stabiliscono le seguenti direttive da rispettare negli interventi di trasformazione:

- rispettare nella realizzazione degli interventi di recupero, ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante:
 - a - utilizzando soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche;
 - b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m;

- c - utilizzando nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale;
 - d - utilizzando negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici;
 - e - contenendo dell'illuminazione notturna;
- garantire, nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi, il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso:
- a - piantumazione di essenze autoctone;
 - b - realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto.

In fine si riportano le *Prescrizioni* proposte.

Sono ammessi gli interventi di cui all'Allegato 9 del PIT in quanto volti alla riqualificazione dell'edificato esistente.

Nell'area dell'ex PIP *in località San Giovanni nella frazione di Cerbaia* sono inoltre ammessi gli interventi di trasformazione a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi del paesaggio.

Nella realizzazione degli interventi di recupero, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza, si dovranno rispettare criteri progettuali e caratteri architettonici unitari coerenti tra loro e con il contesto circostante e pertanto si prescrive:

- a - di utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie armoniche e mimetiche;
- b - impedendo incrementi in altezza che portino ad una altezza massima complessiva superiore ai 10 m;
- c - di utilizzare nelle aree pertinenziali esterne pavimentazioni che, compatibilmente all'uso produttivo, possano riprodurre quelle della tradizione rurale;
- d - di utilizzare negli arredi esterni e negli elementi di finitura esterni (cancelli, recinzioni, ecc) tipologie e materiali armonici e mimetici;
- e - di contenere l'illuminazione notturna.

Nella riqualificazione degli spazi aperti e/o verdi si dovrà garantire il recupero dei caratteri tipici del paesaggio circostante al fine di ricostruire una continuità formale e visiva con esso; si prescrive pertanto:

- a - la piantumazione di essenze autoctone;
- b - la realizzazione di schermature vegetali negli spazi aperti che vengono utilizzati come depositi a cielo aperto.

C. MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE

ART. 17 DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

Sono individuate nella tavola 19 le aree ~~compromesse in maniera significativa o degradate o comunque~~ interessate da interventi urbanistico-edilizi **che ne hanno manomesso i caratteri storici identitari e che pertanto necessitano** di riqualificazione per la miglior ricomposizione del paesaggio nel suo complesso. Sono tali le aree:

- a) industriali esistenti (in prima istanza riconducibili alle attuali zone D e meglio definibili dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**) per le quali sono previsti interventi di recupero e riqualificazione degli edifici, associati alla mitigazione degli impatti visivi;
 - b) di recente formazione all'interno dei centri urbani (in prima istanza riconducibili a quelle edificate successivamente al 1950 e meglio definibili dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**), nelle quali debbono essere effettuati interventi suscettibili di migliorare il loro inserimento nel paesaggio circostante;
 - c) da bonificare, come individuate dal Piano provinciale/**metropolitano** di gestione dei rifiuti;
 - d) su cui risultano localizzati impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue urbane;
 - e) oggetto di escavazione, in atto o precedentemente effettuata, nel caso non siano già intervenuti interventi di ripristino.
10. Gli interventi eseguiti all'interno delle aree ~~degradate o compromesse~~ **di cui al precedente comma** debbono essere volti al recupero ed alla riqualificazione delle aree ~~e, a seguito del loro assoggettamento a specifiche regole da parte del Regolamento Urbanistico, non richiedono il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.~~ **A tal fine il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, coerentemente con gli obiettivi statuari e con gli indirizzi strategici del Piano Strutturale, detta specifiche regole per la riqualificazione di tali aree.**

10. bis Ai sensi e per gli effetti della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR conformemente all'art. 143 comma 4, lett.b) del Codice, il presente Piano contiene le schede di due aree degradate nelle quali si registrano deterioramento, decadimento, impoverimento dei caratteri identitari. Le aree sono l'"Ex PIP Bardella" (nel capoluogo) e l'"Ex PIP località San Giovanni" (nella frazione di Cerbaia). Le schede sono redatte secondo il modello di cui all'elaborato 6B del PIT/PPR. In esse sono specificati Indirizzi di riqualificazione, Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio, Direttive e Prescrizioni. Per ogni intervento si segue quanto contenuto nelle schede citate, che fanno parte integrante del presente Piano.

D. ADEGUMANETO DEGLI ARGOMENTI DI VARIANTE AL PS AL PIT/PPR

Le attività svolte con la presente Variante, in riferimento agli specifici temi che la variante ha affrontato, sono adeguate al PIT/PPR tanto più che, in gran parte, sono state attività volte a far proprio il PIT/PPR e, conseguentemente, ad arricchire il PS - che di per sé aveva già contenuti pressoché allineati al PIT/PPR stesso – con le denominazioni aggiornate e con alcuni concetti innovativi che il PIT/PPR introduce.

7) INTEGRAZIONE E/O SOSTITUZIONE DEGLI ELABORATI RELATIVI AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI ED IDRAULICI CON I CONTENUTI DEL PIANO DI BACINO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO E INTEGRAZIONE E/O SOSTITUZIONE DEGLI ELABORATI RELATIVI AGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI CON I CONTENUTI DEL PGRA- PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE

Sono state elaborate le indagini geologiche a supporto della Variante al Piano Strutturale e a supporto della Osservazioni al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

La documentazione è stata redatta ai sensi del regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio – attualmente sostituito dalla L.R. n.65 del 10 Novembre 2014) in materia di indagini geologiche (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011 n. 53/R pubblicato nella Sezione I del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 2 novembre 2011) di supporto agli atti urbanistici suddetti.

In riferimento alla sintesi delle conoscenze (realizzate ai sensi del punto 2.1-A dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R - Direttive per la formazione del Piano Strutturale e relative varianti), le indagini geologico-tecniche redatte a supporto della Variante al Piano Strutturale comunale sono state condotte prendendo in considerazione il quadro conoscitivo derivante dal Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - per gli effetti della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione, è stato approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3-10-2005), dal Piano Stralcio Riduzione Rischio Idraulico di cui al D.P.C.M. 5 novembre 1999 (GU n. 226 del 22/12/1999), dal Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - adottato ai sensi dell'art.66 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 con Delibera del Comitato Istituzionale n.214 del 20/12/2010, dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con Del. del Comitato Istituzionale n.235 del 3 Marzo 2016, dal Piano di Indirizzo Territoriale, dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, e dalle precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al vigente P.S. ed al vigente R.U.C..

In riferimento alle analisi ed approfondimenti (punto 2.1-B dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R- Direttive per la formazione del Piano Strutturale e relative varianti) si è proceduto come di seguito descritto analizzando, approfondendo e modificando, ove necessario, il quadro conoscitivo esistente.

Per quanto concerne gli elementi geologici e strutturali (di cui al punto 2.1-B.1 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R), gli elementi litologico-tecniche (punto 2.1-B.2 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R), gli elementi per la valutazione degli aspetti geomorfologici (punto 2.1-B.3 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R), idrogeologici (punto 2.1-B.6 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) e topografici (pendenza dei versanti) sono state adeguate, anche con specifici sopralluoghi e nuovi rilievi di campo in relazione ai criteri definiti dal DPGR 25/10/2011 n. 53/R, nonché utilizzando i dati del Database Geologico della Regione Toscana (aggiornamento del Continuum Geologico Regionale, raccordo ed omogeneizzazione delle legende e delle geometrie della Carta Geologica Regionale in scala 1:10.000), i nuovi voli aerei

disponibili (Progetto Agea – volo del 2013), le banche dati disponibili di seguito indicate nella sintesi delle conoscenze e le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al vigente P.S. ed al vigente R.U.C..

Per la definizione degli elementi necessari alla valutazione degli aspetti idraulici (di cui al punto 2.1-B.4 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) sono state utilizzate come base di partenza le precedenti indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. e i modelli idraulici e le carte di sintesi del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con Del. del Comitato Istituzionale n.235 del 3 Marzo 2016, nonché gli Studi Idraulici redatti a supporto del Regolamento Urbanistico vigente. Sono stati inoltre recepiti i risultati di uno specifico studio idrologico-idraulico integrativo per l'intero territorio comunale, di supporto alla Variante al Piano Strutturale, già realizzato. Detto studio sostituisce integralmente le carte di pericolosità idraulica redatte precedentemente a supporto del P.S. e del R.U. per l'intero territorio comunale.

Per la definizione degli elementi per la valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico (di cui al punto 2.1-B.7 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R) sono stati raccolti tutti i dati disponibili in riferimento alle precedenti indagini geofisiche e geologiche e sono state eseguite delle nuove e specifiche indagini geofisiche (per un totale di circa 761 dati disponibili di cui 58 nuove indagini geofisiche).

Alla luce dei suddetti approfondimenti e in riferimento alla valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico, è stata redatta, con le modalità indicate nelle direttive del DPGR 25/10/2011 n. 53/R e secondo le specifiche tecniche definite negli ICMS, per l'intero territorio comunale, la carta geologico-technica con relative sezioni geologico-tecniche e la carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche.

Per i centri urbani maggiormente significativi è stata redatta la carta delle frequenze caratteristiche.

Sempre in riferimento ai centri urbani maggiormente significativi è stata redatta infine, ai sensi del DPGR 25/10/2011 n. 53/R e secondo le specifiche tecniche definite negli ICMS, (sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e litologico-tecniche delle porzioni di territorio comunale di interesse -centri urbani maggiormente significativi- ed in relazione all'acquisizione, valutazione ed analisi dei dati geognostici e di alcune tipologie di dati geofisici), la carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS).

Le suddette indagini geologiche hanno previsto la realizzazione di uno studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello 1.

Le indagini geologico-tecniche sono dirette a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico (secondo i criteri del DPGR 25/10/2011 n.53/R), anche in attuazione degli atti di pianificazione sovraordinati, al fine di valutare le condizioni ed i limiti di trasformabilità, garantire e mantenere condizioni di equilibrio idrogeologico e recuperare eventuali situazioni di criticità esistenti.

Laddove le aree di pericolosità idraulica e geologica sono di nuova definizione e/o definite diversamente dai criteri delle NTA stabilite dal Piano di Bacino Assetto Idrogeologico, sono state proposte le Osservazioni al

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI – pericolosità da frana).

La suddetta procedura sostituisce l'iter standard di modifica e adeguamento della relativa cartografia del PAI.

In aggiunta alla cartografia prevista dalla normativa vigente (di cui al punto 2.2 dell'allegato A del DPGR 25/10/2011 n. 53/R – Elaborati delle indagini per il Piano Strutturale Comunale e relative varianti) sono state redatte, in accordo con l'Amministrazione Comunale, per una migliore gestione ambientale del territorio, con lo scopo di promuovere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la climatizzazione degli insediamenti civili ed industriali e per le bonifiche ambientali, i seguenti elaborati cartografici:

- Carta delle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali;
- Carta delle temperature attese nel sottosuolo;
- Carta del tetto del potenziale serbatoio;
- Carta del potenziale geotermico di bassa entalpia.

Per la realizzazione delle suddette cartografie sono stati presi in considerazione rispettivamente il Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti – Terzo Stralcio "Bonifica delle aree inquinate", l'Inventario delle Risorse Geotermiche Nazionali (Ministero dello Sviluppo Economico – UNMIG) e le pubblicazioni "*Geothermal heat pump systems: study of the thermal conductivity and criteria applicable in the province of Siena*" di A. Pasquini, T. Colonna e G. Massa, 2013, e "*Proposta di metodologia per la mappatura della potenzialità geotermica a bassa entalpia – Il caso di studio del conoide della Stura di Lanzo*" di L. Ferrero e D.A. De Luca, Università degli Studi di Torino, 2010.

In sintesi qui di seguito si riassumono gli elaborati prodotti a supporto della Variante al Piano Strutturale.

Elaborati

ELABORATI RELATIVI ALLE INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE

Relazione geologica

Relazione tecnica illustrativa di supporto allo studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello I

Dati di Base

Tavole:

Tavola G.01 Nord	Carta geologica scala 1:10.000
Tavola G.01 Sud	Carta geologica scala 1:10.000
Tavola G.02 Nord	Carta geomorfologica scala 1:10.000
Tavola G.02 Sud	Carta geomorfologica scala 1:10.000
Tavola G.03 Nord	Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali scala 1:10.000
Tavola G.03 Sud	Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali scala 1:10.000
Tavola G.04 Nord	Carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche scala 1:10.000
Tavola G.04 Sud	Carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche scala 1:10.000
Tavola G.05 Nord	Carta litotecnica scala 1:10.000
Tavola G.05 Sud	Carta litotecnica scala 1:10.000
Tavola G.06 Nord	Carta geologico-tecnica scala 1:10.000
Tavola G.06 Sud	Carta geologico-tecnica scala 1:10.000
Tavola G.07	Tavola delle sezioni geologico-tecniche scala orizz. e vert. 1:5.000
Tavola G.07.1	Tavola delle sezioni geologico-tecniche scala orizz. e vert. 1:2.000
Tavola G.08 Nord	Carta delle frequenze caratteristiche scala 1:10.000
Tavola G.08 Sud	Carta delle frequenze caratteristiche scala 1:10.000

Tavola G.09 Nord	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS scala 1:10.000
Tavola G.09 Sud	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS scala 1:10.000
Tavola G.10 Nord	Carta della Pericolosità Geologica scala 1:10.000;
Tavola G.10 Sud	Carta della Pericolosità Geologica scala 1:10.000;
Tavv. G10.1 Nord	Osservazioni al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) scala 1:10.000
Tavv. G10.1 Sud	Osservazioni al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) scala 1:10.000
Tavola G.11 Nord	Carta della Pericolosità sismica locale scala 1:10.000
Tavola G.11 Sud	Carta della Pericolosità sismica locale scala 1:10.000
Tavola G.12 Nord	Carta delle aree con problematiche idrogeologiche scala 1:10.000
Tavola G.12 Sud	Carta delle aree con problematiche idrogeologiche scala 1:10.000
Tavola G.13 Nord	Carta delle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali scala 1:10.000
Tavola G.13 Sud	Carta delle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali scala 1:10.000
Tavola G.14	Carta delle temperature attese nel sottosuolo scala 1:100.000
Tavola G.15	Carta del tetto del potenziale serbatoio geotermico scala 1:25.000
Tavola G.16	Carta del potenziale geotermico di bassa entalpia scala 1:25.000

ELABORATI RELATIVI ALLE INDAGINI IDRAULICHE ED IDROGEOLOGICHE

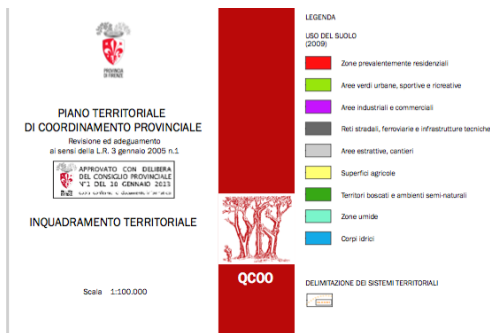
Relazione Idrologica - Idraulica

Risultati della modellistica Idrologica - Idraulica

Tavola 1A - Gerarchizzazione Fiume Greve - Quadro 1
Tavola 1B - Gerarchizzazione Fiume Greve - Quadro 2
Tavola 2A - Gerarchizzazione Torrente Pesa - Quadro 1
Tavola 2B - Gerarchizzazione Torrente Pesa - Quadro 2
Tavola 2C - Gerarchizzazione Torrente Pesa - Quadro 3
Tavola 3A - Calcolo Ia - Aree boscate Fiume Greve - Quadro 1
Tavola 3B - Calcolo Ia - Aree boscate Fiume Greve - Quadro 2
Tavola 4A - Calcolo Ia - Aree boscate Torrente Pesa - Quadro 1
Tavola 4B - Calcolo Ia - Aree boscate Torrente Pesa - Quadro 2
Tavola 4C - Calcolo Ia - Aree boscate Torrente Pesa - Quadro 3
Tavola 5A - Calcolo Ks - Geologia Fiume Greve - Quadro 1
Tavola 5B - Calcolo Ks - Geologia Fiume Greve - Quadro 2
Tavola 6A - Calcolo Ks - Geologia Torrente Pesa - Quadro 1
Tavola 6B - Calcolo Ks - Geologia Torrente Pesa - Quadro 2
Tavola 6C - Calcolo Ks - Geologia Torrente Pesa - Quadro 3
Tavola 7 - Modello Idraulico Fiume Greve
Tavola 8 - Modello Idraulico Torrente Pesa
Tavola 9A - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr30 1h
Tavola 9B - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr30 4h
Tavola 9C - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr30 7h
Tavola 10A - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr200 1h
Tavola 10B - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr200 4h
Tavola 10C - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr200 7h
Tavola 11A - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr500 1h
Tavola 11B - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr500 4h
Tavola 11C - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr500 7h
Tavola 12A - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 0.75h
Tavola 12B - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 1.75h
Tavola 12C - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 6.5h
Tavola 12D - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 8.5h
Tavola 13A - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 0.75h
Tavola 13B - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 1.75h
Tavola 13C - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 6.5h
Tavola 13D - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 8.5h
Tavola 14A - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 0.75h
Tavola 14B - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 1.75h
Tavola 14C - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 6.5h
Tavola 14D - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 8.5h
Tavola 15 - Battenti Idraulici Borro delle Felci - Tr30 0.75h
Tavola 16 - Battenti Idraulici Borro delle Felci - Tr200 0.75h
Tavola 17 - Battenti Idraulici Borro delle Felci - Tr500 0.75h
Tavola 18 - Pericolosità Idrauliche Fiume Greve ai sensi del D LGS 49/2010 (PGRA)

- Tavola 19 - Pericolosità Idrauliche Torrente Pesa ai sensi del D LGS 49/2010 (PGRA)
- Tavola 20 - Pericolosità Idrauliche Fiume Greve ai sensi del DPGR 53r/2011
- Tavola 21 - Pericolosità Idrauliche Torrente Pesa ai sensi del DPGR 53r/2011
- Tavola 22 - Pericolosità Idrauliche Borro delle Felci ai sensi del DPGR 53r/2011
- Tavola 23 - Libretto Sezioni con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 - 500 Anni - Fiume Greve e Affluenti
- Tavola 24 - Libretto Sezioni con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 - 500 Anni - Torrente Pesa e Affluenti
- Tavola 25 - Pericolosità Idraulica Borro delle Felci Stato di Progetto
- Tavola 26A - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori - Quadro 1
- Tavola 26B - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori - Quadro 2

8) INSERIMENTO NEGLI ELABORATI DEL PS DI ELEMENTI STATUTARI (INVARIANTI STRUTTURALI) DEL PTCP DI FIRENZE



Gli elaborati principali del PTCP sono:

- La Carta dello Statuto
- La Monografia del Chianti Fiorentino
- Il quadro conoscitivo

La Provincia di Firenze ha approvato con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013 la Variante generale al PTCP.

I contenuti del PTCP sono strutturati in due sezioni:

- strategie generali e azioni generali del PTCP;
- contenuti specifici della Monografia del Sistema Chianti Fiorentino in cui ricade il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

OBIETTIVI GENERALI E AZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Per quanto concerne la strategia generale della Variante al PTCP appare utile, ai fini del presente documento, prendere in considerazione sia gli obiettivi generali e le relative azioni del PTCP, che gli obiettivi e le indicazioni concernenti le quattro invarianti riportate nelle NTA della Variante stessa.

OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP

Obiettivo

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

Azione

A.1- Misure di tutela

Obiettivo

O.2- Miglioramento della qualità complessiva del contesto ambientale

Azione

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

Obiettivo

O.3- Riduzione della pressione antropica, del consumo delle risorse territoriali ed energetiche e dei carichi inquinanti

Azione

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

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;

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.

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.

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.

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.

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.

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 Comuni di: Barberino Val d'Elsa, Greve, Impruneta e 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. 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 D. lgs 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.

[...]

Come nel caso della pericolosità idraulica, anche per la pericolosità da frana il Titolo I (La Protezione Idrogeologica) dello Statuto del Territorio illustra come, a partire dalla seconda metà degli anni '80, molto si è fatto in termini di pianificazione del territorio nel senso della mitigazione del rischio frana, tramite la predisposizione di vincoli di inedificabilità e misure di salvaguardia su territori zonizzati e gerarchizzati in funzione della presenza di frane e del loro stato di attività.

[...]

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 riferimento 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 parziale sostituzione 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 mezzadrile;
- 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 empolesse.

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 slm. 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.no; 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 storico artistici, 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 Pesa⁴⁶ "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 idrofilii lungo i corsi d'acqua⁴⁸". Più in generale si tratta di habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità; così la rete idrografica e le fasce perifluviali, 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 [...], 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.[...]

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 upgrading 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:

- rilocalizzazione 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 info-mobilità del progetto SICURTRAF (PNSS - Piano Nazionale Sicurezza Stradale 2002).

INTEGRAZIONE DELLA VARIANTE AL PS

Nella Variante al PS sono state inserite le letture interpretative della struttura profonda del territorio contenuta nel PTCP, rapportata anche alla cd Carta del Chianti.

Sono state inoltre recepite le invarianti strutturali del PTCP, rappresentate in scala 1:10.000 nelle tavole 12 a, 12b, 12c, 12d

In una tavola di sintesi sono riportati, riferiti al territorio comunale, alcuni contenuti della Monografia del Sistema Chianti Fiorentino in cui ricade il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, strategie generali ed elementi di interesse contenuti negli elaborati statuari del PTCP.

Per una lettura complessiva del territorio aperto inoltre è riportato nella stessa tavola un estratto dell'elaborato "Struttura profonda del territorio" della Carta del Chianti fiorentino, sviluppata dal Dipartimento di Urbanistica e pianificazione del territorio e dal Dipartimento di Scienze agronomiche e gestione del territorio agro-forestale dell'Università di Firenze.

9) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

zone di interesse archeologico

Sono siti interessati da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, ritrovati sia con regolari campagne archeologiche o comunque motivatamente ritenuti presenti in base a studi o rinvenimenti.

Con la presente variante viene aggiunta agli elaborati relativi allo Statuto del territorio una tavola specifica per le aree di interesse archeologico. L'elaborato, **tavola 19.1**, è redatto in accordo con la Soprintendenza Archeologica della Toscana, più precisamente seguendo le indicazioni che essa ha dato nello specifico contributo all'avvio del procedimento per la Variante al PS vigente, Prot. n. 9029 del 13/06/2016.

In questo elaborato sono inserite:

- le località già oggetto di ricognizione conoscitiva e già individuate nell'elaborato del PS vigente "Vincoli" (pur non essendoci dichiarazione di interesse archeologico e relativo vincolo), per le quali è stato svolto anche un aggiornamento e una verifica del dato. In seguito al confronto con le informazioni contenute nelle fonti bibliografiche, infatti, sono emersi alcuni errori di localizzazione dei siti contenuti nello shapefile del PS vigente;
- le località oggetto di ritrovamenti successivi (Ponte Rotto, Sant'Angelo a Bibbione, Mucciana e Vico dell'Abate);
- le località oggetto di riconoscimenti successivi in base a dati di archivio (Villa Borromeo – La Costa).

Per alcuni di questi siti è attualmente in corso l'accertamento per la dichiarazione di interesse archeologico da parte della Soprintendenza. L'elenco dei siti localizzati nella tavola 19.1 è riportato nella tabella allegata alla presente relazione, **Allegato 1**, che contiene informazioni sulle località, una breve descrizione, il periodo di appartenenza, notizie sulla qualità del posizionamento e la fonte della classificazione.

La novità introdotta con questo approfondimento è l'individuazione, in alcuni casi non più solo puntuale ma areale, di alcuni siti di interesse archeologico. In particolare sono individuati i seguenti nuovi siti e aree di tutela come di seguito distinti.

Siti:

- Vico l'Abate;
- Villa Borromeo - La Costa
- Mucciana.

Aree:

- Sant'Angelo a Bibbione - Mocale;
- Sant'Angelo a Bibbione - Area sacra;
- Ponte Rotto;
- Poggio la Croce.

Vico l'Abate

L'area segue le curve di livello esistenti tra borro Vicchiaccio e borro S. Angelo.

La zona è quella di Vico l'Abate. Vicino al Castello di Gabbiano subito passato Mercatale. Resti dell'antico castello medioevale di Vico l'abate detto anche Vicchiaccio. Citato nella recente pubblicazione "Castelli del Chianti tra archeologia, storia e arte" pubblicato da Clante. Nel luogo si trova un pianoro di forma ellittica interessato da crolli e da porre a maggior tutela. I versanti sono da mettere in evidenza ma con minor grado di tutela. Entrambi i versanti sono ricoperti da pietre di medie e grandi dimensioni che potrebbero far ipotizzare la presenza di strutture edilizie sottostanti in stato di crollo. Anche sul pianoro sono presenti avvallamenti e crolli di pietre sommersi da vegetazione.

Mucciana e Ponte Rotto

L'individuazione di questi siti rientra nell'ambito dello studio degli insediamenti rurali di età romana lungo il corso della Pesa. Si trovano a breve distanza tra loro in linea d'aria, ma non più collegati tra loro con vie dirette, dato l'abbandono del percorso lungo il fiume, oggi ripristinato per alcuni tratti ciclabili, ma disagiata in altri tratti.

Nei siti è stata riscontrata la presenza di numerosi manufatti sparsi su ampia area e mappati, in particolare per Mucciana (anche oggetto di scavi e indagini più approfondite) si tratta di tegole, coppi e blocchi di muro che lasciano intendere la presenza di strutture murarie nascoste sotto il piano campagna. Tali strutture architettoniche risalgono a più fasi dall'età ellenistica all'età imperiale romana.

Villa Borromeo - la Costa

So tratta di rinvenimenti risalenti al periodo etrusco (IV 7 V secolo a.C.) e afferenti a luogo di culto. In particolare sono stati ritrovati alcuni bronzetti tra cui un bronzetto votivo femminile esposto al Museo Archeologico Nazionale di Firenze.

Sant'Angelo a Bibbione

L'area compresa tra il Castello di Bibbione e il nucleo abitato di Sant'Angelo a Bibbione ha restituito numerose e diffuse testimonianze archeologiche risalenti alla preistoria e all'età etrusca: strumenti litici, frammenti e ceramiche con figure nere e rosse, laterizi, bronzi e vetri. Rinvenuta anche una tomba a camera provvista di *dromos*, con stele in arenaria raffigurante un arciere (III/IV secolo a. C.).

Poggio la Croce

Sono stati fatti numerosi rinvenimenti di resti di un insediamento con necropoli, risalenti al periodo che va dalla fine del VII secolo a. C. (tomba) alla prima metà del V secolo a. C. (strutture abitative e officine). La località è situata sui rilievi che separano il bacino della Pesa da quello del Greve nella frazione di Mercatale ed è accertato che l'insediamento raggiunse notevole importanza, esso fu frequentato a partire del VII secolo a. C.

INTEGRAZIONE ALLA DISCIPLINA DEL PS ARTICOLO 17- DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO

Comma integrato

6. La realizzazione di azioni di trasformazione o di recupero dell'esistente è soggetta al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente competente nelle aree individuate **nella tavola 11- Vincoli**, nella tavola 19 **–disciplina del paesaggio e nella tavola 19.1 - aree di interesse archeologico**.

Comma aggiunto

- 6. quater La Tav. 19.1 del presente Piano è un quadro di riferimento allo stato attuale delle ricerche e può essere integrata e modificata in conseguenza di approfondimenti documentali o ritrovamenti. In tali casi, le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al Piano Strutturale, ma, per gli effetti prodotti ai sensi del presente comma per quanto di seguito stabilito, comportano pubblicazioni sull'Albo Pretorio e nel sito web comunale, accompagnate da adeguate forme di informazione alla cittadinanza. Per gli interventi che possono incidere direttamente sulle aree di interesse archeologico rappresentate nella Tav. 19.1 si stabilisce quanto segue. La comunicazione di inizio lavori per opere inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, che interessano aree con valutazione di rischio archeologico di cui alla tav. 19.1 del presente Piano, devono essere inviate alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le Province di Firenze, Pistoia e Prato, per permettere un sopralluogo ispettivo. Detta Soprintendenza potrà richiedere il controllo in corso d'opera, a carico del committente.**

10) INDIVIDUAZIONE DI NUOVI TRACCIATI CICLO-PEDONALI E COMPLETAMENTO DI ALCUNI TRACCIATI ESISTENTI

E' stata elaborata la tavola 7.1 ove sono rappresentati i percorsi escursionistici, componenti di una rete di mobilità lenta e ambientalmente sostenibile, che con i percorsi maggiori integra il sistema regionale delle reti ciclopedonali. I percorsi escursionistici di interesse regionale sono la Via Romea e il Percorso ciclo-pedonale della Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione.

Durante le attività di partecipazione che il Comune ha svolto per la Variante al PS, si è rilevato interesse sul tema e sono stati proposti itinerari pedonali e ciclabili i cui tracciati sono rappresentati nella medesima tavola.

Essi sono:

- Percorso Montepaldi;
- Percorso Ponterotto;
- Percorso Terzona;
- Percorso del Principe Macchiavelli;
- Percorso del fieno.

11) INCREMENTO DELLE POSSIBILITÀ DI SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE E DI SERVIZIO PRIVATO E DI ASSISTENZA ALLA PERSONA NELLE UNITÀ TERRITORIALI OMOGENEE ELEMENTARI (UTOE)

Di seguito si riportano le tabelle del nuovo dimensionamento proposto dalla Variante 2016 al PS, da cui emergono, per UTOE, le strategie che l'A.C. intende perseguire.

<i>UTOE 1</i>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	13.262	1.687	0	1.687
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	194.000	138.400	0	138.400
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	2.000	2.000
Turistico ricettiva	5.000	4.000	0	4.000
Direzionale compreso att. private di servizio	0	0	2.000	2.000

<i>UTOE 2</i>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	26.034	459	0	459
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	22.820	15.477	1.000	16.477
Commercio e medie strutture di vendita	400	26	1.000	1.026
Turistico ricettiva	15.000	12.525	0	12.525
Direzionale compreso att. private di servizio	6.300	171	1.000	1.171

UTOE 3				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	3.530	2.058	0	2.058
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	0	0	1.000	1.000
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	1.000	1.000
Turistico ricettiva	2.000	1.000	1.000	2.000
Direzionale compreso att. private di servizio	100	100	500	600

UTOE 4				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	18.492	11.739	0	11.739
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	76.200	33.743	0	33.743
Commercio e medie strutture di vendita	1.500	613	1.000	1.613
Turistico ricettiva	3.700	3.700	0	3.700
Direzionale compreso att. private di servizio	200	85	1.000	1.085

UTOE 5				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	4.000	955	0	955
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	0	0	1.000	1.000
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	250	250
Turistico ricettiva	0	0	1.000	1.000
Direzionale compreso att. private di servizio	0	0	1.000	1.000

* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

12) LA COERENZA INTERNA ED ESTERNA E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI DELLA VARIANTE AL PS

Per quanto attiene ai contenuti della Variante al PS di cui all'art. 92, comma 5, lettere *a* e *b* della LRT 65/14, e cioè le analisi della coerenza interna ed esterna e la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, tali argomentazioni sono riconducibili a metodologie proprie delle tecniche valutative e, pertanto, eseguite in sede di Valutazione Ambientale Strategica e contenute nel Rapporto Ambientale che, come noto, è da considerarsi elaborato di Piano.

Ciò premesso si rimanda ai capitoli del Rapporto Ambientale denominati *Valutazione di coerenza interna e degli effetti attesi* (Capitolo 3) e *Valutazione di coerenza esterna* (Capitolo 4) che contengono dette analisi e valutazioni da cui, in ogni caso non emergono criticità a livello di coerenza interna ed esterna e vengono individuati gli effetti, suddivisi per ambiti, che i contenuti della Variante al PS potranno produrre.