



P0 2018



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Piano Operativo

Legge Regionale 65/2014 e smi

Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni  
del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC

ELAB P0\_A2

Marzo 2019





**PO - RELAZIONE SULLA COERENZA INTERNA  
ED ESTERNA DELLE PREVISIONI  
DEL PIANO CON RICOGNIZIONE DELLE  
PRESCRIZIONI DEL PIT E DEL PTC**

ADOZIONE  
D.C.C. n. del .....

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. del .....

**Il Sindaco**  
Massimiliano PESCHINI

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Donatella VIVIANI

**Il Responsabile del Procedimento**  
Architetto Barbara RONCHI

**Garante della Comunicazione**  
dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

**Ufficio Urbanistica**  
Architetto Sonia CIAPETTI

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Daniele RALLO  
Architetto Antonio MUGNAI

**SIT e Cartografia**  
Urbanista Lisa DE GASPER

**Urbanistica**  
Urbanista Fabio ROMAN

**VAS**  
Ing. Elettra LOWENTHAL  
Ing. Chiara LUCIANI

**Contributi specialistici**  
**Ecologia e Vegetazione**  
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

**Aspetti legali**  
Av. Leonardo PIOCHI

**Aspetti archeologici**  
Dott. Archeologo Demin MURGIA

**Aspetti idraulici**  
Ing. Giacomo GAZZINI  
Ing. Tiziano STAIANO

**Aspetti geologici e sismici**  
Geol. Alessandro MURRATZU  
Geol. Alessio CALVETTI

**Partecipazione**  
Dott.ssa Chiara PIGNARIS

## Indice

PREMESSA.....	2
1. INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT: OBIETTIVI .....	3
2. DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI .....	18
3. DISCIPLINA D’AMBITO – CHIANTI – N.10: OBIETTIVI E DIRETTIVE.....	20
4. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO .....	26
5. AREE TULATE PER LEGGE ART. 134 E ART. 142 DEL D.LGS. 42/04.....	51
6. AREE ARCHEOLOGICHE .....	54
7. VERIFICA DI SINTESI DELLA COERENZA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI FIRENZE .....	55

## **PREMESSA**

La presente relazione contiene i riferimenti per la verifica di conformità del Piano Strutturale del Comune di San Casciano Val di Pesa alla Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, dando conto del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.

La relazione contiene inoltre la verifica di coerenza rispetto al PTCP della Provincia di Firenze.

La nuova strumentazione urbanistica del Comune di San Casciano Val di Pesa è stata redatta in conformità alla nuova legislazione della Regione Toscana. L'incarico è stato affidato con regolare gara facendo riferimento alla legge urbanistica n.1 del 2005, comprensivo quindi dell'adeguamento al PIT.

Ciò ha comportato la costruzione e verifica di tutti gli elaborati dal punto di vista della loro coerenza (esterna ma anche interna e tra livelli di pianificazione comunale). Ogni singola piccola variazione ha infatti una ricaduta sugli elaborati cartografici e su quelli descrittivi-normativi (Norme, Relazione, Schede Aree di Trasformazione, ecc.).

La verifica di coerenza è effettuata in primo luogo in relazione agli obiettivi delle invarianti strutturali (Cap. 1) come desunti dalla "disciplina del Piano" ed in particolare con riferimento al Titolo II, Capo II – Disciplina delle invarianti strutturali, con approfondimento anche delle disposizioni per i centri antichi ed i nuclei storici (Cap.2). Successivamente viene effettuata la verifica di coerenza rispetto agli obiettivi ed alle direttive della scheda d'ambito n.10 – Chianti (Cap.3). Sono state poi effettuate le verifiche in relazione agli immobili ed alle aree di notevole interesse pubblico (Cap.4) ed alle aree tutelate per legge (Cap.5) in riferimento sia agli obiettivi che agli indirizzi e prescrizioni specifiche. E' presente inoltre un capitolo riferito alle aree archeologiche (Cap.6), anche se queste, dal punto di vista del Codice, non sono presenti nel territorio di San Casciano in Val di Pesa. Infine è stata effettuata una verifica di coerenza rispetto alla disciplina del PTCP della Provincia di Firenze (Cap. 7).

## **1. INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT: OBIETTIVI**

### **I - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

*L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici è l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici, da perseguirsi mediante:*

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;*
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura sostenibile ecologicamente e localmente orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;*
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;*
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;*
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino;*

### **II - Invariante strutturale "i caratteri ecosistemici del paesaggio"**

*L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale i caratteri ecosistemici del paesaggio è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema, da perseguirsi mediante:*

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

### **III - Invariante strutturale "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativo urbani e infrastrutturali"**

*L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale II carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

*è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

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

#### **IV - Invariante strutturale "i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

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

**Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla L.R.65/2014 e dall'articolo 149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9,11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10.**

Il **Piano Strutturale**, così come esplicitato all'art.1 delle Norme Tecniche di Attuazione persegue:

- a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione dello sviluppo locale sostenibile e durevole;
- b) la riduzione di fattori di rischio connessi all'uso del territorio per la sicurezza e la qualità della vita delle persone;
- c) la valorizzazione di un sistema di insediamenti equilibrato e policentrico in sinergia tra i diversi territori della Regione;
- d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- e) lo sviluppo di politiche territoriali attente alle attività economiche e al loro sviluppo ed innovazione nel tempo;
- f) la qualità insediativa con ricorso anche all'edilizia sostenibile che riesca a garantire:
  - la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;
  - la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità delle persone;
  - la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;
  - la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;
  - il risparmio idrico
- g) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità e l'accessibilità;

Il PS ha quali obiettivi generali:

- a) la formazione della conoscenza delle risorse territoriali quale base per la definizione delle scelte di governo del territorio;
- b) la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed insediativo;
- c) il razionale, appropriato e sostenibile utilizzo delle risorse esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e garantire lo sviluppo della collettività.

Lo **Statuto del territorio** del PS stabilisce le regole per la tutela e riproduzione del proprio Patrimonio Territoriale e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PS e degli altri atti di governo del territorio di cui alla LR 65/2014. I principi generali dello Statuto del territorio sono basati:

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

Il **Patrimonio Territoriale** comprende gli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa. Questi sono da considerare beni comuni dei quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza. Esso è costituito da:

- a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la **struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, manufatti stradali minori, elementi puntuali di rilevanza storica o documentale;
- d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

**Gli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9,11 del PIT sono perseguiti dal Piano Strutturale** attraverso il proprio Statuto del territorio ed in particolare mediante i contenuti dell'art. 8 Le Invarianti strutturali.

Come specificato dall'art.6 - Contenuti dello Statuto del territorio comunale del PS, la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale è **affidata alle Invarianti Strutturali**, cioè ai caratteri, principi e regole che riguardano:

- a) gli aspetti morfotopologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

Il PS persegue inoltre, attraverso la propria disciplina statutaria e la propria componente strategica:

- a) la tutela del sistema degli impluvi e del sistema della vegetazione riparia;
- b) la tutela dei crinali presenti sul territorio;
- c) l'utilizzo e la trasformazione dei suoli in agricoltura in forme tali da non alterare l'equilibrio percettivo e preservare l'assetto idrogeologico anche attraverso l'esecuzione di opportune sistemazioni agrarie superficiali e profonde;
- d) il contenimento dell'edificazione, la tutela dei centri storici, dei nuclei abitativi isolati e la "permeabilità" tra tessuto urbano e non edificato;
- e) la riconversione del patrimonio edilizio rurale in forme e modi tali da limitare l'eccessiva parcellizzazione



- e da non determinare costi paesaggistici ed ambientali;
- f) l'innalzamento della qualità progettuale dei nuovi interventi di trasformazione
- g) l'attenuazione dell'impatto paesaggistico degli insediamenti artigianali e produttivi.

Secondo quanto stabilito dal PS (art.6 comma 5) il Piano Operativo dovrà garantire la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse ambientali perseguita mediante i seguenti comportamenti e le seguenti azioni:

- a) il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio alla dichiarazione delle fonti, delle modalità di approvvigionamento idrico, delle quantità annue prelevate e all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e di uso corretto della risorsa;
- b) in particolare negli interventi di nuova edificazione dovranno essere obbligatoriamente adottate idonee soluzioni tecniche atte ad assicurare la riduzione dei consumi, il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque depurate nonché il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale; nel caso di interventi di ristrutturazione tali interventi dovranno essere previsti in rapporto alle caratteristiche della ristrutturazione stessa;
- c) le politiche della Pubblica Amministrazione dovranno essere orientate prioritariamente verso:
  - I. la verifica dello stato di efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;
  - II. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale attraverso la realizzazione di più impianti diffusi sul territorio e favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per gli insediamenti di dimensioni minori;
  - III. la valorizzazione delle aste fluviali attraverso interventi che ne favoriscano l'utilizzazione per il tempo libero e per attività didattiche e ricreative;
- d) gli interventi a tutela degli alberi notevoli, in forma di filari o isolati, ed in generale di tutte le emergenze vegetazionali di pregio;
- e) la protezione e la manutenzione delle aree boscate, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
- f) la manutenzione e l'efficienza delle opere idrauliche (briglie), idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
- g) la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare privilegiando la loro ubicazione su strutture di proprietà pubblica e la condivisione dei siti e con la finalità di ridurre l'emissione di ciascun impianto;
- h) il puntuale rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, il miglioramento dei requisiti acustici passivi degli edifici e l'adozione di Piani di Risanamento Acustico con particolare priorità per gli edifici destinati all'istruzione scolastica ed al ricovero di malati o diversamente abili;
- i) la predisposizione di linee guida e di norme regolamentari ed urbanistiche tese ad incentivare il ricorso a forme di edilizia biocompatibile, sia per interventi di edilizia residenziale che industriale, comunque sostenendo il ricorso a fonti di energia rinnovabile, favorendone la diffusione sul territorio nel rispetto della normativa di settore vigente; la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo fotovoltaico di rilevanti dimensioni potrà essere consentita in territorio aperto solo nei fondovalle, al fine di limitarne l'impatto estetico-paesaggistico;
- j) la previsione di impianti di energia idroelettrica potrà essere consentita in territorio aperto a condizione che sia limitato l'impatto estetico-paesaggistico degli interventi necessari;
- k) la previsione di impianti di energia da fonti rinnovabili per l'utilizzo del calore potrà essere consentita mediante impianti geotermici a bassa entalpia ovvero piccole utilizzazioni locali così come definiti dalla normativa vigente (potenza massima 2MW e profondità massima di perforazione 400 m);
- l) l'utilizzazione, nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche i resedi di pertinenza dei fabbricati, di corpi illuminanti atti a ridurre l'inquinamento luminoso.

**L'invariante I - struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici** individuata dal PS è articolata nel modo seguente:

- a. Collina dei **bacini neoquaternari**, litologie alternate
- b. Collina sui **depositi neoquaternari** con livelli resistenti

- c. Collina a **versanti dolci sulle Unità Toscane**
- d. Collina a **versanti ripidi sulle Unità Toscane**
- e. Collina a **versanti dolci sulle Unità Liguri**
- f. Collina a **versanti ripidi sulle Unità Liguri**
- g. **Fondovalle**

Per il perseguimento degli obiettivi statutari il PS all'art.9 delle NTA definisce le seguenti azioni:

a. Collina dei **bacini neoquaternari**, litologie alternate

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

b. Collina sui depositi neoquaternari con livelli resistenti

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

c. Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

d. Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

e. Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

f. Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

g. fondovalle

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

Il PS individua inoltre come **invarianti strutturali di natura idrogeologica** con funzioni e prestazioni atte a salvaguardare e a valorizzare le risorse del territorio comunale, le condizioni e le limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica, e dalle caratteristiche idrogeologiche, di cui al comma 5 dell'art.9.

**L'invariante II - La struttura eco-sistemica del territorio comunale** individuata dal PS è articolata in:

- a. **Rete degli ecosistemi forestali**
  - Nodo forestale primario
  - Nodo forestale secondario
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - Corridoio ripariale
- b. **Ecosistemi palustri e fluviali**
  - Zone umide
- c. **Rete degli ecosistemi agropastorali**
  - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea arbustiva
  - Agroecosistema intensivo
  - Matrice agroecosistemica collinare
  - Nodo degli agrosistemi
- d. Comprende inoltre le seguenti risorse naturali:
  - aria
  - acqua
  - suolo

Per il perseguimento degli obiettivi statuari il PS all'**art.10** delle NTA definisce le seguenti azioni:

**a. Rete degli ecosistemi forestali:**

- mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;
- riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
- riduzione del carico di ungulati;
- miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
- mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
- miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene.

Nodo forestale primario:

- mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

Nodo forestale secondario

- valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante);
- tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

Corridoio ripariale

- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;

- miglioramento della qualità delle acque;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

**b. Ecosistemi palustri e fluviali: zone umide**

- riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;
- miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide;
- mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri;
- miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento;
- controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive;
- aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali;
- riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

**c. Rete degli ecosistemi agropastorali**

Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea arbustiva

- mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali;
- riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche;
- mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive.

Agroecosistema intensivo

- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari.

Matrice agroecosistemica collinare

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;



- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili);
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.

#### Nodo degli agosistemi

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

#### **d. Risorse naturali:**

##### Aria

- la tutela della qualità dell'aria;
- la prevenzione di fenomeni di inquinamento o di disturbo della popolazione;
- la tutela della popolazione da fonti inquinanti perseguita attraverso opere di mitigazione degli effetti ambientali in presenza di stabilimenti industriali o di gestione dei rifiuti;
- la corretta pianificazione delle fonti di inquinamento elettromagnetico al fine di garantire la minima esposizione possibile della popolazione, tenendo conto delle tecnologie disponibili;
- la tutela della popolazione dall'inquinamento da rumore attraverso l'applicazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica e l'adozione di Piani di Risanamento di iniziativa pubblica e privata;
- la prevenzione di eventuali fonti di inquinamento atmosferico che potrebbero derivare da attività produttive e la riduzione della produzione di inquinanti, incentivando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili all'interno dei comparti produttivi e mediante la rilocalizzazione delle attività ubicate all'interno di contesti urbani;
- il monitoraggio delle emissioni derivanti da siti produttivi, esteso anche alle aree vicine potenzialmente interessate dagli effetti;
- la riduzione delle emissioni di inquinanti attraverso misure di pianificazione tese a facilitare gli spostamenti all'interno dei centri abitati senza il ricorso agli autoveicoli;
- la riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'adozione di tecnologie che riducano l'irraggiamento dei corpi illuminanti.

##### Acqua

- la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa del sistema delle acque superficiali, costituito da corpi idrici, corsi naturali, bacini artificiali e laghetti collinari;
- la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee;
- il corretto e razionale uso della risorsa, finalizzato ad assicurare il soddisfacimento dei fabbisogni mediante la riduzione dei consumi, e l'attivazione di nuove risorse di carattere locale;
- il completamento e la realizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane a servizio dei centri abitati;
- l'inserimento di previsioni atte a far sì che gli interventi programmati nel territorio garantiscano la tutela, il

riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali e sotterranee esistente;

- il recupero ed il riutilizzo della risorsa, con particolare riguardo per le acque piovane;
- l'individuazione di nuove risorse idriche sul territorio in parallelo con la realizzazione di invasi e collegamenti infrastrutturali che assicurino il soddisfacimento del fabbisogno;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparie;
- l'obbligo che le previsioni di utilizzazione del territorio assicurino e garantiscano la tutela delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, anche oltre le aree sottoposte a particolari normative per la riduzione del rischio idraulico;
- l'individuazione di ambiti da riservare per ulteriori interventi di regimazione idraulica tesi alla restituzione al corso d'acqua di aree necessarie alla dinamica fluviale;
- la rivitalizzazione dei corsi d'acqua interni ai centri abitati, intesi come risorsa essenziale da esaltare, individuando nuove funzioni ricreative e per il tempo libero.

#### Suolo

- la limitazione del consumo di nuovo suolo e le limitazioni dell'espansione dell'edificato ai fini della conservazione del patrimonio territoriale nei limiti dati dalla normativa vigente;
- il contenimento dei fenomeni di erosione in atto e la prevenzione di quelli futuri;
- la regolamentazione dell'impermeabilizzazione;
- l'attuazione di interventi di riutilizzazione e recupero del patrimonio abitativo esistente e dell'edificato in genere, privilegiati rispetto alle nuove edificazioni;
- la verifica di compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con la programmazione degli interventi di prevenzione basata sul principio della riduzione del rischio e della tutela dell'integrità fisica del territorio;
- l'incentivazione delle azioni volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili e la particolare tutela della permeabilità dei suoli, affidate a specifica normativa del PO e del Regolamento Edilizio, da rispettare in tutti i piani e progetti di iniziativa pubblica o privata;
- la tutela della maglia agraria, la cui puntuale individuazione dovrà essere operata dal PO, costituita dai segni rilevanti che contribuiscono alla caratterizzazione della struttura del tessuto agricolo e rappresentati dalle sistemazioni viarie, idrauliche e colturali di maggiore importanza ed evidenza;
- il ripristino delle situazioni di degrado, tramite interventi sulle aree ad alta vulnerabilità ambientale, che il PO dovrà sottoporre a particolare normativa al fine della salvaguardia della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi;
- la definizione di specifica normativa all'interno del PO in modo che gli interventi di trasformazione nel territorio aperto siano orientati verso la manutenzione e il controllo della morfologia dei versanti che afferiscono ai laghi utilizzati per l'approvvigionamento idrico, con particolare riguardo al controllo dell'uso e della gestione dei coltivi e delle aree boscate, al fine di evitare forme di inquinamento o processi di interrimento, anche ai fini di una valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei versanti e della rinaturalizzazione delle reti di canalizzazione;
- la definizione di specifica normativa nel PO per la tutela delle aree soggette a frane ed erosione, di quelle con presenza di aste fluviali ancora dotate di elevata naturalità, dei laghi minori e delle zone di ricarica delle falde, delle aree boscate su pendii molto acclivi;
- l'esecuzione degli interventi di bonifica dei siti inquinati, perseguendo la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi nonché l'adozione delle migliori tecnologie disponibili in rapporto alla valutazione costi/benefici, oltre alla prevenzione di ulteriori futuri episodi di inquinamento. In particolare gli interventi di bonifica o messa in sicurezza permanente dovranno risultare conformi alle destinazioni d'uso previste dal PO.

#### Fonti energetiche:

- l'incremento del ricorso a fonti energetiche rinnovabili;

- la riduzione dei consumi e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- lo sviluppo e l'incentivazione del ricorso a metodi ed accorgimenti propri dell'edilizia bio-compatibile, in accordo con le disposizioni normative nazionali e regionali specifiche;
- l'obbligo di realizzazione delle nuove previsioni edificatorie privilegiando modalità costruttive e di localizzazione che assicurino il risparmio energetico ed il corretto inserimento paesaggistico;
- la definizione di criteri per il corretto orientamento degli edifici;
- la riduzione alla fonte della produzione di rifiuti, l'incentivazione della raccolta differenziata e l'utilizzo della restante frazione dei rifiuti per la produzione di energia.

Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente all'**Invariante III – la struttura insediativa urbana ed infrastrutturale**, il PS all'**art.11** definisce le seguenti azioni:

- a) la tutela e la valorizzazione degli edifici di pregio situati nel territorio aperto;
- b) l'armonico rapporto tra aree edificate, edifici isolati e territorio aperto;
- c) il contenimento dell'edificato in modo da non alterare l'equilibrio del sistema insediativo;
- d) la tutela delle caratteristiche del territorio aperto e in particolare dei rapporti fra ambiti naturali e ambiti urbanizzati, del paesaggio agrario, dei valori del patrimonio edilizio, in specie degli edifici isolati, e del rapporto fra edifici e relative pertinenze;
- e) l'assoggettamento della possibilità di nuove edificazioni a specifica valutazione in sede di PO della disponibilità e dello stato delle risorse territoriali e dell'integrità del paesaggio;
- f) la salvaguardia delle emergenze presenti sul territorio, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili meritevoli di tutela;
- g) il recupero e la valorizzazione delle aree artigianali e produttive mediante interventi atti a ristabilire un corretto ed armonico rapporto con l'abitato circostante e con il territorio aperto;
- h) la definizione delle funzioni ritenute compatibili con la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e con le caratteristiche degli edifici presenti, quale criterio per la formazione della normativa del PO;
- i) l'integrazione tra aree urbanizzate, anche di minori dimensioni, e territorio aperto attraverso la riqualificazione delle fasce rurali intorno ai centri urbani al fine di assicurare la "penetrabilità" del territorio aperto;
- j) la tutela del patrimonio edilizio dei centri storici e la definizione di interventi atti ad agevolare il ripristino ed il recupero delle caratteristiche di vivibilità;
- k) la predisposizione di regolamentazioni ed accorgimenti tali da assicurare la fruizione pedonale dei centri storici;
- l) la previsione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard, in special modo per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato ed i parcheggi;
- m) la previsione di percorsi pedo-ciclabili protetti all'interno o nelle vicinanze dei centri abitati;
- n) la previsioni di interventi atti a definire e realizzare zone baricentriche interne agli abitati.

Per i morfotipi insediativi: policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: il sistema a pettine del Chianti fiorentino e senese (5.5) - Sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria, il PS definisce le seguenti azioni:

- a) salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- b) tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, in particolare:
  - o evitando intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
  - o evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
  - o mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
  - o prevedendo specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;

- c) tutelare e riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
- d) tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- e) mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- f) evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

Per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee il PS definisce le seguenti azioni:

- **TR2**-tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.
- **TR3**-tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.
- **TR4**-tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata: attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.
- **TR5**-tessuto puntiforme: promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.
- **TR6**-tessuto a tipologie miste: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- **TR7**-tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.
- **TR8**-tessuto lineare: riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.
- **TR12**-piccoli agglomerati isolati extraurbani: bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.
- **TPS1**-tessuto a proliferazione produttiva lineare: riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- **TPS2**-tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.

Per il sistema delle funzioni e dei servizi il PS definisce le seguenti azioni:

- a) la difesa ed il potenziamento delle attività produttive e commerciali ed il loro corretto ed armonico inserimento nel territorio;
- b) l'eliminazione delle criticità connesse al traffico veicolare ed alla carenza di aree di sosta;
- c) lo sviluppo delle potenzialità turistico-ricettive in forme compatibili con la tutela degli edifici di pregio e con il paesaggio;
- d) il miglioramento dell'efficienza delle reti ed il loro progressivo completamento;
- e) il rafforzamento delle reti culturali ed associative presenti sul territorio e la valorizzazione delle aree attrezzate e per il tempo libero;
- f) l'eliminazione di criticità connesse al traffico veicolare in attraversamento dei centri abitati ed alla carenza



- di aree di sosta;
- g) la riqualificazione del patrimonio insediativo esistente a carattere produttivo ed in generale degli interi comparti artigianali e produttivi;
  - h) la tutela e l'incentivazione delle attività commerciali ubicate all'interno dei centri storici, realizzata attraverso il Piano delle Funzioni;
  - i) lo sviluppo delle potenzialità turistico ricettive in forme compatibili con le caratteristiche del territorio, la tutela delle risorse essenziali e la valorizzazione dei paesaggi da eseguire preferibilmente attraverso forme di ricettività diffusa ed integrata con le attività già presenti;
  - j) lo sviluppo e la tutela delle produzioni agricole del territorio attraverso forme di promozione ed incentivazione della filiera corta, attuate anche mediante la vendita diretta in forma collettiva, con particolare riguardo per le coltivazioni biologiche presenti sul territorio;
  - k) la definizione delle localizzazioni degli impianti tecnologici e di erogazione di servizi al fine di renderli compatibili con il tessuto territoriale e con il paesaggio;
  - l) il potenziamento e la riqualificazione della rete dei servizi e delle strutture culturali;
  - m) la nuova definizione degli standard urbanistici al fine di rendere effettiva la fruizione e la finalità connessa alla loro individuazione sul territorio, anche attraverso il ricorso all'istituto della perequazione;
  - n) l'individuazione, attraverso il Piano delle Funzioni del PO, delle attività la cui localizzazione risulta non compatibile con le caratteristiche dei centri abitati;
  - o) la definizione di specifiche metodologie, anche di tipo collettivo, che assicurino lo smaltimento dei reflui in forme compatibili con la tutela delle risorse ambientali.

**L'invariante IV - La struttura agroforestale del territorio comunale** è articolata dal PS in:

- a) - **morfortipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**
- b) - **morfortipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**

Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PS all'art.12 definisce le seguenti azioni:

**a. Morfortipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle:** si tratta dei residui dei piani alluvionali in gran parte non alterati da infrastrutture o insediamenti recenti, appartenuti ai grandi complessi agrari dei rispettivi versanti, con i quali erano collegati dalla rete della viabilità podereale e con presenza di vegetazione di ripa, colture a seminativo e scarso insediamento. Alcune porzioni di territorio, in particolare quelle comprendenti tratti della Greve e della Pesa, risultano caratterizzate da insediamenti di attività di vario genere, prevalentemente produttive e tecnologiche, oltre che dalla presenza di infrastrutture viarie. Alcune di esse risultano in parte caratterizzate dallo svilupparsi di insediamenti di rilevante consistenza; in questo caso le fasce di versante immediatamente adiacenti sono destinate a riqualificare la relazione con la campagna circostante in termini di assetti culturali ed accessibilità.

Principale indicazione per questo morfortipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- a) la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- b) la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- c) il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- d) la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo:

- e) contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- f) preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- g) evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- h) rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- i) operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

**b. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti:** si tratta dell'area di maggiore estensione, caratterizzata da un rapporto equilibrato tra boschi, oliveti, vigneti e seminativi, con una discreta densità di edifici rurali di origine storica e una fitta maglia viaria podereale. Sono presenti aree a rischio di erosione dovute alle colture aperte su terreni instabili. Il Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti è così articolato dal PS:

- **Ambito dei versanti:** comprende le aree in cui sono intervenute alterazioni degli assetti insediativi e ambientali tali da cancellare del tutto o in parte la fisionomia originaria, come, ad esempio, la superstrada Firenze-Siena, le lottizzazioni extraurbane degli anni '60, l'escavazione dovuta al cementificio Sacci. Tra queste sono presenti anche aree che, rispetto ai versanti pliocenici, risultano meno soggette al rischio di erosione per la maggiore copertura boschiva e la maggiore stabilità dei suoli. Tuttavia anche in tale situazione risultano messe a rischio le aree dove è stata eliminata la sistemazione a terrazzi.
- **Ambito dei crinali:** sono le aree che rappresentano il segno più evidente della fisionomia storica e paesistica del territorio e che hanno conservato alcuni dei caratteri principali, pur subendo una forte pressione insediativa. Questi ambiti costituiscono le strutture portanti dell'assetto storico e paesistico del territorio, dove tuttavia si rileva anche una forte pressione insediativa, con maggiori o minori effetti di alterazione.

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tra le principali indicazioni per questo morfotipo vi sono:

- a) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e quando possibile funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:
  - o la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - o la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
  - o la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- b) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:
  - o nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
  - o favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
  - o il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - o per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le

- curve di livello o minimizzano la pendenza;
  - una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
  - la conservazione o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
  - la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
- c) perseguire, nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, 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 anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

Gli artt.13, 14 e 15 infine forniscono indirizzi specifici rispettivamente per il morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, per il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei versanti e per il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei crinali.

## 2. DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI

L'art.10 della disciplina di piano prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni:

- tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;
- assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.

A tal fine provvedono altresì:

- a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;
- b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;
- d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;
- e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;
- f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

Il Piano Strutturale individua i centri ed i nuclei storici ed individua il relativo ambito di pertinenza nella tavola P01B Carta del Patrimonio Territoriale.

Al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici, il **Piano Strutturale** all'art. 23 definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- a. la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita anche attraverso riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato; l'adeguato dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
- b. la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento; gli eventuali interventi di regolazione della viabilità e di localizzazione delle attività, definiti dal Piano delle Funzioni del PO, dovranno perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
- c. la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti;
- d. la ridefinizione degli standard, con particolare riguardo al verde pubblico attrezzato, dovrà essere attuata in correlazione con il recupero delle emergenze storico-monumentali presenti all'interno del centro urbano;
- e. dovranno essere previsti interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
- f. gli interventi ammessi all'interno dei centri minori dovranno essere prevalentemente quelli di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, realizzati in forme e con modalità compatibili con l'edificato e



- con metodologie che ne riducano l'impatto sul territorio;
- g. dovranno essere prioritariamente individuate aree per la realizzazione di parcheggi a servizio dei residenti e delle eventuali attività localizzate; i parcheggi dovranno essere realizzati prevedendo consistenti dotazioni di alberature e massimizzando la permeabilità delle aree interessate dalle nuove realizzazioni; ove possibile le aree a parcheggio potranno essere collegate a zone destinate al tempo libero (giardini o aree di verde attrezzato);
  - h. debbono essere individuati quei centri minori che, in ragione della complessità degli interventi previsti debbono essere oggetto di programmi di riqualificazione paesistica estesi alle contigue porzioni del territorio aperto;
  - i. in accordo con il Piano della Viabilità Comunale dovranno essere individuati gli interventi atti a diminuire o limitare, anche mediante l'esecuzione di opere strutturali, l'impatto del traffico di attraversamento;
  - j. il Piano delle Funzioni del PO dovrà provvedere a localizzare all'interno dei centri minori esclusivamente le attività che possono determinare una loro valorizzazione e che, comunque, possono essere svolte in forme tali da non compromettere o diminuire le caratteristiche qualitative del centro abitato;
  - k. dovranno essere individuate le attività ritenute incompatibili con le caratteristiche dei centri abitati, escludendo in maniera tassativa quelle che disturbano la quiete o che, anche se esercitate in forme temporanee, sono suscettibili di comportare squilibri nel livello qualitativo raggiunto;
  - l. in relazione alla consistenza dei singoli agglomerati dovranno essere individuate ed incentivate forme di trattamento dei reflui di tipo "condominiale" o collettivo, privilegiando il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

### **3. DISCIPLINA D'AMBITO – CHIANTI – N.10: OBIETTIVI E DIRETTIVE**

#### **Obiettivo 1 del PIT**

***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***

**direttiva 1.1:** *mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;*

Il Piano riconosce l'impianto insediativo anche legato alla morfologia del territorio, e definisce gli ambiti di crinale come struttura morfologia ordinatrice del territorio, insediativo e non, entro le strategie di Piano. Tutte le previsioni del Piano insistenti in tali ambiti sono di completamento del tessuto esistente e di valorizzazione e mantenimento delle aperture (spazi di non saldatura urbana), anche dal punto di vista fruitivo (percorsi pedonali) e visivo (coni visuali e scorci).

**direttiva 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;*

I Piano ha definito, in continuità al piano previgente, una schedatura puntuale per singolo edificio in zona agricola e per nuclei rurali in zona agricola al fine di dettare specifiche indicazioni al PO in merito ai singoli interventi edilizi entro una logica complessiva progettuale.

**direttiva 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;*

Il Piano riconosce la viabilità storica come invariante strutturale del Piano e come tale la tutela e qualifica.

**direttiva 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,*

*favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;*

Il Piano non prevede espansioni urbane al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. Sono previsti specifici interventi di nuovo impegno di suolo esterni al perimetro del TU solo a seguito di parere favorevole della conferenza di copianificazione. Sono resi possibili dal PS solo interventi in aderenza all'esistente, soprattutto di attività esistenti nell'ambito e attive, privilegiando un ridisegno del tessuto esistente rispetto a nuove aree pianificate; tali aree devono avere il requisiti di essere già accessibili, in aderenza e continuità dal punto di vista funzionale (funzioni) e compatibili con il contesto in cui ricadono; per alcuni ambiti, entro le specifiche schede di trasformazione, sono state individuate anche prescrizioni per la mitigazione e schermatura dei margini insediativi o sulla non impermeabilizzazione dei suoli.

**direttiva 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 e 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.*

Il **Piano strutturale** definisce le condizioni per i nuovi interventi, specificando le condizioni attraverso l'art.25 – Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato e stabilendo che per gli interventi di trasformazione dovranno essere attentamente considerati e posti in essere i seguenti principi di carattere generale:

- a. dovranno essere preliminarmente valutate possibili e differenti alternative, anche in rapporto all'organizzazione complessiva del territorio;
- b. i nuovi manufatti edilizi dovranno trovare collocazione in prossimità dei nuclei edilizi esistenti, fatta eccezione per impianti ed attrezzature collettive, per le quali dovrà comunque essere individuata una localizzazione che consenta un armonico inserimento nel contesto;
- c. i nuovi edifici dovranno essere ispirati alle tradizioni ed agli stili locali, pur essendo possibile l'introduzione di elementi e linguaggi innovativi purché ben inseriti nel contesto e tesi alla sua valorizzazione;
- d. l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

Inoltre il **Piano Strutturale** stabilisce che Il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare la sussistenza dei seguenti elementi:

- a. i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PS ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
- b. i nuovi edifici dovranno conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;

- c. il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con la risorsa disponibile o prevedere adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;
- d. il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi deve risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
- e. il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata.

**direttiva 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*

Il **Piano strutturale** definisce le condizioni per i nuovi interventi, specificando le condizioni attraverso l'art.25 – Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato e stabilendo che per gli interventi di trasformazione dovranno essere attentamente considerati e posti in essere i seguenti principi di carattere generale:

- e. dovranno essere preliminarmente valutate possibili e differenti alternative, anche in rapporto all'organizzazione complessiva del territorio;
- f. i nuovi manufatti edilizi dovranno trovare collocazione in prossimità dei nuclei edilizi esistenti, fatta eccezione per impianti ed attrezzature collettive, per le quali dovrà comunque essere individuata una localizzazione che consenta un armonico inserimento nel contesto;
- g. i nuovi edifici dovranno essere ispirati alle tradizioni ed agli stili locali, pur essendo possibile l'introduzione di elementi e linguaggi innovativi purché ben inseriti nel contesto e tesi alla sua valorizzazione;
- h. l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

Inoltre il **Piano Strutturale** stabilisce che Il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare la sussistenza dei seguenti elementi:

- f. i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PS ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
- g. i nuovi edifici dovranno conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;
- h. il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con la risorsa disponibile o prevedere adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;



- i. il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi deve risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
- j. il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata.

**direttiva 1.7:** *favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.*

il Piano Strutturale. al fine di dettare le misure necessarie per il corretto inserimento nei contesti paesaggistici del territorio comunale degli interventi di trasformazione del territorio ed al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate, individua gli obiettivi lo sviluppo della mobilità lenta e sostenibile tramite una rete di fruizione ciclo-pedonale e di percorsi escursionistici, compresi quelli di interesse regionale (Via Romea e lungo la Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione).

## **Obiettivo 2 del PIT**

**Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione colturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico**

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

Il sistema del paesaggio e degli spazi aperti, nella sua composizione e uso del suolo reale, fa parte dello statuto del territorio, e riconosciuto come progetto ambientale del Piano.

**direttiva 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;*

Il Piano riconosce la viabilità storica e in generale gli insediamenti storici (nuclei e puntuali, anche legati a certe funzioni o tipi edilizi riconoscibili nella loro forma e nel loro impianto urbanistico, come invariante strutturale del Piano e come tale la tutela e qualifica.

**direttiva 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*

*individuare siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;*

Il piano individua regole e prescrizioni specifiche per la messa in sicurezza degli interventi e del territorio in generale; non sono comunque previsti interventi in aree a fragilità riconosciuta.

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

Il **Piano strutturale** definisce le condizioni per i nuovi interventi, specificando le condizioni attraverso l'art.25 – Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato e stabilendo che per gli interventi di trasformazione dovranno essere attentamente considerati e posti in essere i seguenti principi di carattere generale:

- i. dovranno essere preliminarmente valutate possibili e differenti alternative, anche in rapporto all'organizzazione complessiva del territorio;
- j. i nuovi manufatti edilizi dovranno trovare collocazione in prossimità dei nuclei edilizi esistenti, fatta eccezione per impianti ed attrezzature collettive, per le quali dovrà comunque essere individuata una localizzazione che consenta un armonico inserimento nel contesto;
- k. i nuovi edifici dovranno essere ispirati alle tradizioni ed agli stili locali, pur essendo possibile l'introduzione di elementi e linguaggi innovativi purché ben inseriti nel contesto e tesi alla sua valorizzazione;
- l. l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

Inoltre il **Piano Strutturale** stabilisce che Il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare la sussistenza dei seguenti elementi:

- k. i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PS ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
- l. i nuovi edifici dovranno conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;
- m. il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con la risorsa disponibile o prevedere adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;
- n. il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi deve risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
- o. il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata.

**direttiva 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;*

Il sistema del paesaggio e degli spazi aperti, nella sua composizione e uso del suolo reale, fa parte dello statuto del territorio, e riconosciuto come progetto ambientale del Piano.

**direttiva 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*

Il Piano riconosce l'impianto insediativo anche legato alla morfologia del territorio, e definisce gli ambiti di crinale come struttura morfologia ordinatrice del territorio, insediativo e non, entro le strategie di Piano. Tutte le previsioni del Piano insistenti in tali ambiti sono di completamento del tessuto esistente e di valorizzazione e mantenimento delle aperture (spazi di non saldatura urbana), anche dal punto di vista fruitivo (percorsi pedonali) e visivo (coni visuali e scorci).

**direttiva 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.*

Il sistema del paesaggio e degli spazi aperti, nella sua composizione e uso del suolo reale, fa parte dello statuto del territorio, e riconosciuto come progetto ambientale del Piano. Entro questo progetto ambientale comunale le aree boscate costituiscono i bacini di maggiore biodiversità e i nodi rilevanti di una rete ecologica distesa su tutto il territorio.

Il piano persegue anche la loro valorizzazione in forma attiva mediante la previsione di un campeggio naturalistico entro un area boscata in loc. Chiesanuova, a impatto minimo e capace di definire funzioni per la valorizzazione e qualificazione di un turismo slow sostenibile.

**direttiva 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).*

Il Piano riconosce l'asse della Pesa e della Greve come elementi ordinatori di un progetto ambientale comunale, elementi fisici naturali di connessione nord sud; per questi vengono valorizzati e recepiti i materiali e i contributi esistenti o in corso (vedi contratto di fiume per il Pesa) e legittimati come elementi invariati del paesaggio. Il piano non prevede trasformazioni in contrasto con tali obiettivi di piano.

#### **4. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

Il **Piano Strutturale** al fine di dettare le misure necessarie per il corretto inserimento nei contesti paesaggistici del territorio comunale degli interventi di trasformazione del territorio ed al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate, individua i seguenti obiettivi, condizioni statutarie ed azioni:

- a) la tutela del paesaggio insediativo consolidato attraverso il contenimento dell'edificato ed una specifica ed attenta valutazione delle trasformazioni future, con particolare attenzione per gli interventi riguardanti il territorio aperto e le nuove edificazioni;
- b) la tutela della panoramicità e dei valori della percezione visiva del paesaggio, rispetto alla quale le eventuali trasformazioni dovranno essere effettuate nel rispetto delle caratteristiche del territorio e avendo riguardo ai punti da cui esse risultano visibili, verificando nel dettaglio il loro grado di inserimento e compatibilità con l'ambiente circostante; valutando preventivamente gli impatti visivi degli interventi, tenendo comunque conto delle aree a maggior visibilità, come individuate nella Tav. QC13 – Visuali di rilievo paesaggistico;
- c) la salvaguardia delle emergenze e dei beni paesaggistici e architettonici presenti sul territorio, individuati da atti di enti competenti in materia oltre che dal presente PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili oggetto di tutela;
- d) la priorità delle azioni di mitigazione e di recupero in caso di degrado del paesaggio, come rilevato dagli strumenti della pianificazione territoriale oltre che dal presente PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, nonché la limitazione degli interventi di nuova edificazione ove essi vadano ad intaccare l'equilibrio del paesaggio consolidato secondo quanto indicato dal presente PS; in particolare, per quanto riguarda le azioni di trasformazione che interessano le aree di crinale, qualora compatibili col presente PS, dovrà essere eseguita una specifica valutazione operativa nel PO;
- e) il recupero delle situazioni degradate, prevedendo iniziative volte ad ottenere un progressivo miglioramento dell'esistente, anche attraverso azioni concertate con i soggetti privati e le associazioni, da attivarsi in fase di gestione degli atti di governo del territorio;
- f) la valorizzazione del territorio mediante interventi che ne favoriscano l'utilizzazione sostenibile e prevedano porzioni di territorio oggetto di specifiche salvaguardie - come parchi e tematiche simili - che saranno definite mediante l'istituto della concertazione con altri enti competenti o autonomamente dall'Amministrazione Comunale in coerenza con il presente PS;
- g) lo sviluppo della mobilità lenta e sostenibile tramite una rete di fruizione ciclo-pedonale e di percorsi escursionistici, compresi quelli di interesse regionale (Via Romea e lungo la Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione).

Nel territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa sono presenti le seguenti aree dichiarate di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale:

- D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966;
- D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970;
- D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001.
- D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"

Per tali aree il PS con l'art.17 recepisce integralmente i contenuti del PIT/PPR ed in particolare quanto contenuto nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo e contiene la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale.

### D.M. 31.01.1966 G.U. 60 DEL 1966

#### **Denominazione**

*Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa*

*Superficie territoriale 3472,71 ha*

*Codice Regionale 9048261*

*Codice Ministeriale 9048261\_ID*

#### **Motivazione**

*La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura; inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso Nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre.*

Il **Piano Strutturale** all'art.17 recepisce integralmente le prescrizioni riportate nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo del PIT.

#### **Struttura idrogeomorfologica**

*1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisce, compatibilmente con le esigenze di*

*funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.*

Il Piano non prevede interventi in aree a rischio idraulico; nel caso di interventi prossimi ad aree a rischio idraulico, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area, come aree da mantenere a superficie permeabile o opere di mitigazione sui margini insediativi.

### **Struttura eco sistemica naturale**

*2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto

*2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso; gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Gli interventi, mediante le schede progettuali, concorrono al mantenimento della struttura ecologica esistente e alla sua ricucitura e valorizzazione.

*2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.*

Il Piano non prevede interventi in aree con presenza di vegetazione ripariale e in ambiti di ecosistema fluviale; nel caso di interventi prossimi a questi ambiti, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area e di mantenimento delle fasce ripariali esistenti, legittimandole come parte del progetto di paesaggio.

### **Struttura antropica**

*3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo; - sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale; - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso; gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Gli interventi, mediante le schede progettuali, concorrono al mantenimento della struttura ecologica esistente e alla sua ricucitura e valorizzazione, anche attraverso la ricerca di una rete continua di percorsi slow, a carattere naturale e a carattere urbano, implementati dalle aree di intervento, e capaci di fungere da assi di valorizzazione delle porosità del tessuto insediativo. In quest'ottica la rete slow costituisce alternativa forte alla mobilità veloce a scala locale, e rete di fruizione e qualificazione del sistema di paesaggio locale e territoriale.

*3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.*



Il Piano vieta in alcuni ambiti di intervento la realizzazione di piani interrati; in altri casi sono ammessi solo qualora non vi sia modifica dell'orografia locale e del paesaggio in cui insistono. Un'area di intervento prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento parzialmente a carattere ipogeo, inserito però fisicamente nella morfologia attuale dell'ambito.

*3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei con visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

Il Piano non prevede nuovi interventi capaci di "creare" nuovi nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato; il piano prevede infatti interventi di consolidamento, completamento e qualificazione di tessuti già esistenti, già urbanizzati e accessibili.

*3.c.5. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniali di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico*

*dell'immobile; - il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici; - la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con il contesto paesaggistico.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei con visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei con visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

3.c.7. *Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.*

Il Piano vieta in alcuni ambiti di intervento la realizzazione di piani interrati; in altri casi sono ammessi solo qualora non vi sia modifica dell'orografia locale e del paesaggio in cui insistono. Un'area di intervento prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento parzialmente a carattere ipogeo, inserito però fisicamente nella morfologia attuale dell'ambito.

3.c.8. *Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondo valle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto

3.c.9. *I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema

delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei coni visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*3.c.10. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.*

Il Piano definisce con specifiche schedature di piano gli annessi esistenti sul territorio e le modalità di intervento compatibili con l'edificio, il contesto pertinenziale e il contesto paesaggistico in cui insiste.

*3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente*

Il Piano riconosce il progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei coni visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.*

Il Piano definisce con specifiche schedature di piano gli annessi esistenti sul territorio e le modalità di intervento compatibili con l'edificio, il contesto pertinenziale e il contesto paesaggistico in cui insiste.

*3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi,*

*sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Non sono previsti interventi che alterino l'impianto della viabilità storica.

*3.c.14. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto.

*4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico

avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto.

*4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto.

*4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto.

*4.c.4. Inoltre si fa condizione che: - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa. - La realizzazione di piscine avvenga solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di

intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto.

*4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo, residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

*4.c.6. Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.*

Il Piano non prevede la realizzazione o localizzazione di nuovi depositi a cielo aperto né l'ampliamento di quelli esistenti.

#### D.M. 23.03.1970 G.U. 101 del 1970

##### **Denominazione**

*Zona sita nei territori comunali di Inpruneta, S. Casciano Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val D'Elsa*

*Superficie territoriale 832,02 ha*

*Codice Regionale 9048008*

*Codice Ministeriale 90099*

##### **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.*

Il **Piano Strutturale** all'art.17 recepisce integralmente le prescrizioni riportate nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo del PIT.

### **Struttura ecosistemica ambientale**

*2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.*

Il Piano non prevede interventi in aree con presenza di vegetazione ripariale e in ambiti di ecosistema fluviale; nel caso di interventi prossimi a questi ambiti, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area e di mantenimento delle fasce ripariali esistenti, legittimandole come parte del progetto di paesaggio.

### **Struttura antropica**

*3.c.1. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.*

Il Piano non prevede interventi in aree con presenza di vegetazione ripariale e in ambiti di ecosistema fluviale; nel caso di interventi prossimi a questi ambiti, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area e di mantenimento delle fasce ripariali esistenti, legittimandole come parte del progetto di paesaggio.

*3.c.2. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative pertinenze sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale e percettiva e funzionale; - sia mantenuta l'unitarietà*

*percettiva delle aree; - nella realizzazione di recinzioni e tettoie e garages e schermature ed elementi di arredo sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità e delle relazioni spaziali e funzionali.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. In alcune aree di trasformazione sono state inserite prescrizioni specifiche sulla localizzazione e realizzazione di tettoie esterne, sia dal punto di vista della forma che dei materiali.

*3.c.3 Gli interventi su edifici e complessi architettonici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale sono ammessi a condizione che: - sia garantito il mantenimento dell'impianto tipologico e architettonico; - sia garantito per le sistemazioni esterne il mantenimento dei percorsi interni; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva e funzionale delle aree; - sia garantito e mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...). Le aree di intervento e il disegno complessivo di piano persegue la messa in rete fisica e funzionale del territorio attraverso percorsi ciclopedonali e la porosità del tessuto insediativo.

*3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.*

Il Piano non prevede la riconversione di serre esistenti o manufatti temporanei in volumetrie edificate.

*3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica,*

*con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto

*3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

Il Piano non prevede nuovi interventi capaci di "creare" nuovi nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato; il piano prevede infatti interventi di consolidamento, completamento e qualificazione di tessuti già esistenti, già urbanizzati e accessibili.

*3.c.7. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniali di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile; - il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici; - la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con il contesto paesaggistico.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema

delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei coni visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo, residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

*4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo, residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

*4.c.3. Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.*

Il Piano non prevede la realizzazione o localizzazione di nuovi depositi a cielo aperto né l'ampliamento di quelli esistenti.

*4.c.4. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.*

Il Piano riconosce come sistema di invariants quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano compresa la valenza prospettica, i coni visuali, le percezioni delle forme del paesaggio, le quali costituiscono elementi di progetto (prescrizioni) anche nelle schede progettuali.

#### D.M. 31.05.2001 G.U. 200 del 2001

##### **Denominazione**

*Zona sita nel territorio comunale di S. Casciano Val di Pesa*

*Superficie territoriale 1303.60 ha*

*Codice Regionale 9048361*

*Codice Ministeriale N.D.*

##### **Motivazione**

*La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà degli aspetti e l'alternanza di aree boschive e aree coltivate, la bellezza dei paesaggi rurali nati da una secolare azione dell'uomo, la presenza di impianti poderali e agglomerati rurali di antica origine, nonché dei vigneti e degli oliveti, che costituiscono una delle maggiori e più rinomate peculiarità della zona del Chianti fiorentino, rappresenta una serie di quadri naturali di grande valenza ambientale, godibile percorrendo le strade del territorio e costeggiando il fiume Pesa, e costituisce un complesso di cose immobili dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura.*

Il **Piano Strutturale** all'art.17 recepisce integralmente le prescrizioni riportate nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo del PIT.

##### **Struttura idrogeomorfologica**

*1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati .*

Il Piano non prevede interventi in aree a rischio idraulico; nel caso di interventi prossimi ad aree a rischio idraulico, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area, come aree da mantenere a superficie permeabile o opere di mitigazione sui margini insediativi.

*1.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.*

Il Piano non prevede interventi in aree con presenza di vegetazione ripariale e in ambiti di ecosistema fluviale; nel caso di interventi prossimi a questi ambiti, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area e di mantenimento delle fasce ripariali esistenti, legittimandole come parte del progetto di paesaggio.

### **Struttura eco sistemica ambientale**

*2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.*

Il Piano non prevede interventi in aree a rischio idraulico; nel caso di interventi prossimi ad aree a rischio idraulico, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area, come aree da mantenere a superficie permeabile o opere di mitigazione sui margini insediativi.

*2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso; gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Gli interventi, mediante le schede progettuali, concorrono al mantenimento della struttura ecologica esistente e alla sua ricucitura e valorizzazione.

*2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.*

Il Piano non prevede interventi in aree con presenza di vegetazione ripariale e in ambiti di ecosistema fluviale; nel caso di interventi prossimi a questi ambiti, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area e di mantenimento delle fasce ripariali esistenti, legittimandole come parte del progetto di paesaggio.

## **Struttura antropica**

*3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo; - sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale; - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso; gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Gli interventi, mediante le schede progettuali, concorrono al mantenimento della struttura ecologica esistente e alla sua ricucitura e valorizzazione, anche attraverso la ricerca di una rete continua di percorsi slow, a carattere naturale e a carattere urbano, implementati dalle aree di intervento, e capaci di fungere da assi di valorizzazione delle porosità del tessuto insediativo. In quest'ottica la rete slow costituisce alternativa forte alla mobilità veloce a scala locale, e rete di fruizione e qualificazione del sistema di paesaggio locale e territoriale.



3.c.2. *Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.*

Il Piano vieta in alcuni ambiti di intervento la realizzazione di piani interrati; in altri casi sono ammessi solo qualora non vi sia modifica dell'orografia locale e del paesaggio in cui insistono. Un'area di intervento prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento parzialmente a carattere ipogeo, inserito però fisicamente nella morfologia attuale dell'ambito.

3.c.3. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.*

3.c.4. *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

Il Piano non prevede nuovi interventi capaci di "creare" nuovi nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato; il piano prevede infatti interventi di consolidamento, completamento e qualificazione di tessuti già esistenti, già urbanizzati e accessibili.

3.c.5. *Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile; - il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in*

*contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici; - la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con il contesto paesaggistico.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei coni visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico

*3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...). Le aree di intervento e il disegno complessivo di piano persegue la messa in rete fisica e funzionale del territorio attraverso percorsi ciclopedonali e la porosità del tessuto insediativo.

*3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.*

Il Piano vieta in alcuni ambiti di intervento la realizzazione di piani interrati; in altri casi sono ammessi solo qualora non vi sia modifica dell'orografia locale e del paesaggio in cui insistono. Un'area di intervento prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento parzialmente a carattere ipogeo, inserito però fisicamente nella morfologia attuale dell'ambito.

*3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Non sono previsti interventi che alterino l'impianto della viabilità storica.

*3.c.9. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso; gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Gli interventi, mediante le schede progettuali, concorrono al mantenimento della struttura ecologica esistente e alla sua ricucitura e valorizzazione, anche attraverso la ricerca di una rete continua di percorsi slow, a carattere naturale e a carattere urbano, implementati dalle aree di intervento, e capaci di fungere da assi di valorizzazione delle porosità

del tessuto insediativo. In quest'ottica la rete slow costituisce alternativa forte alla mobilità veloce a scala locale, e rete di fruizione e qualificazione del sistema di paesaggio locale e territoriale.

*3.c.10. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.*

Il Piano non prevede interventi in aree con presenza di vegetazione ripariale e in ambiti di ecosistema fluviale; nel caso di interventi prossimi a questi ambiti, negli interventi sono previste misure di mitigazione e messa in sicurezza dell'area e di mantenimento delle fasce ripariali esistenti, legittimandole come parte del progetto di paesaggio.

*3.c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei cono visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*3.c.12. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e lor aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che*

*assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.*

Il Piano definisce con specifiche schedature di piano gli annessi esistenti sul territorio e le modalità di intervento compatibili con l'edificio, il contesto pertinenziale e il contesto paesaggistico in cui insiste.

*3.c.13. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei coni visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico.

*3.c.14 Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.*

Il Piano riconosce il progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...), comprensivo della struttura puntuale, areale e lineare dello stesso. Gli interventi, mediante le schede progettuali, devono rispettare indirizzi e prescrizioni di inserimento urbanistico e paesaggistico, anche a livello di allineamenti dei fronti, evidenziazione del margine insediativo, valorizzazione dei coni visuali o scorci panoramici rilevanti. Ogni intervento deve inoltre avere requisiti di alta qualità architettonica (materiali, progetto, forme...) e di composito edilizio capace di favorire forme di risparmio energetico

*3.c.15. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.*

Il Piano definisce con specifiche schedature di piano gli annessi esistenti sul territorio e le modalità di intervento compatibili con l'edificio, il contesto pertinenziale e il contesto paesaggistico in cui insiste.

*4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

Il Piano riconosce come sistema di invariante quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo, residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

*4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.*

Il Piano riconosce come sistema di invariante quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo, residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

*4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.*

Il Piano riconosce come sistema di invariante quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo, residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

4.c.5. *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Il Piano riconosce come sistema di invarianti quelle relative alle permanenze storiche (centri storici, impianti e viabilità storiche) e al progetto di paesaggio (crinali, sistema del paesaggio dell'agro o delle colture di pregio, sistema delle aree boscate e del fondovalle...); gli interventi previsti dal Piano non ricadono in aree con presenza di oliveti, prati o pascolo e non alterano gli elementi vegetali presenti; tali interventi, anche rispetto allo schema urbanistico avanzato dal piano e alle misure di mitigazione del concetto di margine insediativo (inteso come fascia di intermediazione tra spazi insediativi e spazi aperti e non come linea fisica) non concorrono quindi a ridurre il valore paesaggistico complessivo del contesto. Il piano prevede completamenti del tessuto insediativo , residenziale e produttivo, entro l'impianto esistente, senza interventi capaci di andare a saldare il tessuto esistente "frammentato".

4.c.6. *Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.*

Il Piano non prevede la realizzazione o localizzazione di nuovi depositi a cielo aperto né l'ampliamento di quelli esistenti.

D.M. 06/11/1956

**Denominazione**

*"Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"*

**Motivazione**

*Si tratta dell'area che comprende il doppio filare di cipressi posto ai due lati della strada che collega il complesso parrocchiale di San Giovanni in Sugano con la Via Empolese.*

Per tale area non è presente la scheda di vincolo.



## 5. AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 134 E ART. 142 DEL D.LGS. 42/04

Il **Piano Strutturale** al fine di dettare le misure necessarie per il corretto inserimento nei contesti paesaggistici del territorio comunale degli interventi di trasformazione del territorio ed al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate, individua i seguenti obiettivi, condizioni statutarie ed azioni:

- a) la tutela del paesaggio insediativo consolidato attraverso il contenimento dell'edificato ed una specifica ed attenta valutazione delle trasformazioni future, con particolare attenzione per gli interventi riguardanti il territorio aperto e le nuove edificazioni;
- b) la tutela della panoramicità e dei valori della percezione visiva del paesaggio, rispetto alla quale le eventuali trasformazioni dovranno essere effettuate nel rispetto delle caratteristiche del territorio e avendo riguardo ai punti da cui esse risultano visibili, verificando nel dettaglio il loro grado di inserimento e compatibilità con l'ambiente circostante; valutando preventivamente gli impatti visivi degli interventi, tenendo comunque conto delle aree a maggior visibilità, come individuate nella Tav. QC13 – Visuali di rilievo paesaggistico;
- c) la salvaguardia delle emergenze e dei beni paesaggistici e architettonici presenti sul territorio, individuati da atti di enti competenti in materia oltre che dal presente PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili oggetto di tutela;
- d) la priorità delle azioni di mitigazione e di recupero in caso di degrado del paesaggio, come rilevato dagli strumenti della pianificazione territoriale oltre che dal presente PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, nonché la limitazione degli interventi di nuova edificazione ove essi vadano ad intaccare l'equilibrio del paesaggio consolidato secondo quanto indicato dal presente PS; in particolare, per quanto riguarda le azioni di trasformazione che interessano le aree di crinale, qualora compatibili col presente PS, dovrà essere eseguita una specifica valutazione operativa nel PO;
- e) il recupero delle situazioni degradate, prevedendo iniziative volte ad ottenere un progressivo miglioramento dell'esistente, anche attraverso azioni concertate con i soggetti privati e le associazioni, da attivarsi in fase di gestione degli atti di governo del territorio;
- f) la valorizzazione del territorio mediante interventi che ne favoriscano l'utilizzazione sostenibile e prevedano porzioni di territorio oggetto di specifiche salvaguardie - come parchi e tematiche simili - che saranno definite mediante l'istituto della concertazione con altri enti competenti o autonomamente dall'Amministrazione Comunale in coerenza con il presente PS;
- g) lo sviluppo della mobilità lenta e sostenibile tramite una rete di fruizione ciclo-pedonale e di percorsi escursionistici, compresi quelli di interesse regionale (Via Romea e lungo la Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione).

Nel territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa sono presenti le seguenti aree tutelate per legge:

**lett. b) I territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice

Per tali aree il PS persegue 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 perilacuali 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 perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

**lett. c) I 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 di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice.

Per tali aree il PS persegue 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 "direzioni 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.

**lett. g) I territori coperti da foreste e boschi**, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice.

Per tali aree il PS persegue 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-silvo-pastorali;
- 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.

## **6. AREE ARCHEOLOGICHE**

Nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa non sono presenti “zone di interesse archeologico” di cui all’art.142. c.1, lett. m del Codice. Fanno comunque parte del Quadro Conoscitivo del **PS** la Tav. QC11 – Aree di interesse archeologico e l’allegato n.1 alla relazione generale di Piano: “Siti di interesse archeologico”.

Nella suddetta e relativo Allegato, sulla base delle fonti disponibili basate sia su ritrovamenti in loco sia su fonti di tipo storico-documentale, sono evidenziate le aree con evidenze archeologiche presenti sul territorio comunale.

Il **Piano Strutturale** stabilisce che il PO nella propria disciplina dovrà stabilire che gli interventi che possono incidere direttamente sulle aree rappresentate nella Tav. QC12 – Aree di interesse archeologico le seguenti prescrizioni:

- tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, che interessino gli areali delimitati nella Tav. QC12 – Aree di interesse archeologico, devono essere inviate alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, che valuterà e risponderà all’ente entro 30 giorni con eventuali adeguate prescrizioni;
- per gli interventi che comportino nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato potrà subordinare l’esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive o richiedere il controllo in corso d’opera, a carico del committente;
- per gli interventi ricadenti in altre aree, non individuate nella Tav. QC12 – Aree di interesse archeologico, si applicano le norme di tutela, valide in ogni caso, contenute negli articoli 90-93 del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. nonché, per le opere pubbliche, le norme contenute nell’articolo 25 del D.Lgs. 50/2016.

## **7. VERIFICA DI SINTESI DELLA COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI FIRENZE**

### **Denominazione**

PTC della Provincia di Firenze

Approvato con D.C.P. n.01 del 10.01.2013

### **Art.2 Aree instabili e vulnerabili all'inquinamento**

*Gli SU dei Comuni possono precisare i perimetri delle aree instabili e di quelle vulnerabili all'inquinamento, individuarne di nuove, nonché contribuire all'aggiornamento delle linee di intervento di cui al precedente comma 2.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica.

### **Art. 3 Aree sensibili di fondovalle**

*Gli SU dei Comuni si attengono alle indicazioni di cui al par. 1.6.5 del Titolo I ed alle prescrizioni e direttive di cui al par. 2.1.7 del Titolo II dello Statuto del territorio; detti strumenti, sulla base di studi più dettagliati, possono precisare i perimetri delle aree sensibili o individuarne di nuove, in conformità ai seguenti criteri, da applicarsi nell'ordine sotto rappresentato:*

- a) esistenza di limiti fisici evidenti e coerenti con i caratteri dell'area considerata;*
- b) definizione di limiti convenzionali (fasce di ampiezza uniforme, curve di livello).*

*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

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

#### **Art. 4 Aree per il contenimento del rischio idraulico**

*Gli SU dei Comuni indirizzano le trasformazioni del territorio al fine di ridurre il rischio idraulico e di consentire il riequilibrio del territorio ed il suo utilizzo nel rispetto di uno sviluppo sostenibile.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

#### **Art- 6 Protezione di pozzi e sorgenti selezionati**

*I Comuni: a) concorrono con la Provincia ad attuare le misure necessarie a garantire il mantenimento dei valori di deflusso minimo vitale nei tratti designati e ad evitare situazioni in deficit di bilancio; b) collaborano con la Provincia al censimento ed alla caratterizzazione delle derivazioni in atto dei corpi idrici superficiali a portata critica.*

*I Comuni, nell'ambito delle attività valutative finalizzate alla pianificazione, considerano la consistenza degli emungimenti e delle derivazioni esistenti, come l'entità degli abbassamenti indotti della falda ed i tratti di corsi d'acqua con portata critica, in relazione al contesto idrologico ed idrogeologico e alla possibilità di soddisfare ulteriori fabbisogni*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

#### **Art. 7 Tutela del territorio aperto**

*Gli SU dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, il perimetro del territorio aperto, apportando quelle variazioni che risultino necessarie in ragione della diversa scala grafica e di un più adeguato perseguimento delle finalità risultanti dai commi precedenti.*

*Principio d'uso del territorio aperto è, insieme alla tutela delle risorse ivi presenti, lo sviluppo delle funzioni tipiche degli ambiti che lo compongono. A tal fine gli SU dei Comuni: a) seguono le direttive indicate dagli articoli 21 e 22 della disciplina del PIT, ai fini della conservazione attiva del valore del territorio rurale e delle risorse agroambientali, paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, ivi presenti; b) tengono conto delle Monografie dei Sistemi territoriali;*

c) osservano le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio; d) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art.24

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

Il **Piano Strutturale** attraverso l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ha conseguentemente stabilito anche l'ambito del territorio rurale (territorio aperto).

#### **Art. 11 Aree fragili del territorio aperto**

*Gli strumenti della pianificazione territoriale dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, i perimetri delle aree fragili in conformità ai seguenti criteri, da applicarsi in ordine di importanza: a) esistenza di limiti fisici evidenti (viabilità, impluvi e corsi di acqua, crinali, cambi di pendenza, limite delle aree boscate) e coerenti con i caratteri dell'area considerata; b) esistenza di limiti amministrativi o catastali. Gli SU dei Comuni possono altresì individuare, tenendo conto di quanto stabilito nello Statuto del Territorio, Titolo II, par. 2.2, ulteriori forme di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche di cui al precedente comma 1.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto

#### **Art. 12 Aree di protezione storico ambientale**

*3. Gli SU dei Comuni tutelano le aree di cui al comma 1 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.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

Il **Piano Strutturale** attraverso l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ha conseguentemente stabilito anche l'ambito del territorio rurale (territorio aperto) per il quale con gli artt. 20 e 21 sono stabiliti come finalità specifiche la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Stabilisce inoltre che all'interno del territorio rurale il PO dovrà prevedere limitazioni riguardo alle attività di trasformazione del suolo ed agli interventi di nuova edificazione in virtù della conservazione delle risorse essenziali e della tutela del paesaggio nel rispetto della normativa vigente favorendo il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 13 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale**

*Gli SU dei Comuni, a seguito di proprie analisi, individuano tali manufatti e siti e definiscono gli interventi di trasformazione ammissibili e le utilizzazioni compatibili con la loro tutela, conservazione e valorizzazione, tenendo conto di quanto stabilito dal PTC nello Statuto del territorio, Titolo II, par. 2.1.2.6, 2.3 e 2.4.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto

#### **Art. 14 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

*Gli SU dei Comuni: - si conformano alle prescrizioni di cui al precedente comma 1; - definiscono gli interventi di trasformazione ammissibili e le utilizzazioni compatibili con la tutela, la conservazione e la valorizzazione degli immobili e delle aree in oggetto, tenendo altresì conto di quanto stabilito nello Statuto del territorio, Titolo II, par. 2.3 e par. 2.4.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto

#### **Art. 15 Biotopi e geotopi – rete ecologica provinciale**

*Gli SU dei Comuni, a seguito di studi più approfonditi, possono individuare ulteriori biotopi e geotopi e stabiliscono i vincoli e le limitazioni d'uso per la conservazione e la valorizzazione di tali emergenze, seguendo le direttive contenute nello Statuto del territorio, Titolo II, par. 2.2.*

Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

Negli elaborati del quadro conoscitivo del **Piano Strutturale** sono evidenziati, sulla base delle perimetrazioni date dal PTCP provinciale, i biotopi e geotopi.

#### **Art. 17 Aree boschive e forestali**

*Gli SU dei Comuni e i piani di settore nell'ambito delle rispettive competenze dettano specifica disciplina delle aree boschive e forestali al fine di consentire solo le attività e gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi. A tal fine tengono conto di quanto stabilito nello Statuto del territorio, Titolo II, par. 2.1.6 e osservano le disposizioni del PIT e i criteri, indirizzi e prescrizioni di cui ai successivi commi*



Il Piano ha recepito i perimetri individuati in sede ricognitiva dallo strumento provinciale, e li ha inseriti entro il quadro conoscitivo comunale, recependone ambiti e normativa specifica, non prevedendo interventi in contrasto.

Il **Piano Strutturale** con l'art.17 Disciplina paesaggistica fissa per le aree boscate 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-silvo-pastorali;
- 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.

#### **Art. 19 Insediamenti minori e presenza non agricole in territorio aperto**

*Per quanto riguarda gli insediamenti industriali e commerciali esistenti in territorio aperto: a) nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative alla riutilizzazione e conversione degli insediamenti industriali e commerciali esistenti; a tal fine deve essere previamente verificata la non disponibilità di strutture inutilizzate o sottoutilizzate; in ogni caso potranno essere previste solo localizzazioni in piccole aree, con precisi limiti volumetrici e tipologici, per nuove attività industriali e commerciali che rechino effettivi vantaggi allo sviluppo economico e sociale del luogo, inteso come sviluppo sostenibile; b) devono essere impediti ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni che comportino nuovo consumo di suolo per impianti, servizi, depositi, viabilità; c) deve essere imposta la messa in opera di accorgimenti di mitigazione atti a ridurre l'impatto visivo e l'inquinamento; d) devono essere incentivate: la riconversione verso attività compatibili con l'ambiente, privilegiando attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare di*

qualità; l'adeguamento a standard energetici sostenibili; il risparmio delle risorse idriche; l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia; la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali.

Il Piano non individua azioni in contrasto la normativa provinciale, laddove ogni intervento non agricole esterno al tessuto urbanizzato prevede solo consolidamento funzionale, compatibile con il contesto in cui insiste. Le nuove aree previste dal piano ricorrono sempre all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il **Piano Strutturale** disciplina il territorio rurale con gli articoli 20 e 21 dettando specifiche prescrizioni per il PO.

In coerenza con la LR 65/2014 il PS definisce il territorio rurale costituito da:

- le aree agricole e forestali denominate "aree rurali";
- i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati "nuclei rurali";
- le aree ad elevato grado di naturalità;
- le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

#### **Art. 22 Gli insediamenti: criteri per i centri storici e per la città esistente**

*I piani strutturali: a) assumono la ricognizione della periodizzazione storica come base conoscitiva per l'individuazione dei centri storici; b) individuano e articolano i centri storici presenti nel territorio comunale, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio; c) dettano le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nei centri storici, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.1.5, lettere b) e c) del Titolo III dello Statuto del territorio.*

*La "città esistente" corrisponde alle parti degli insediamenti riferibili alla crescita urbana moderna. La sua qualità urbana, definita ai sensi dell'art. 37 della LR 1/2005, è considerata risorsa essenziale.*

*I piani strutturali disciplinano la città esistente, distinguendo: a) i centri storici, di cui al precedente comma 1; b) le parti consolidate da quelle non ancora stabilizzate, sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio; c) le aree di frangia, come definite al paragrafo 3.2.4, lettera b) del Titolo III dello Statuto del territorio; d) le aree dismesse, che debbono essere oggetto di un bilancio complessivo sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettera c) del Titolo III dello Statuto del territorio.*

*I piani strutturali dettano le direttive per gli atti di governo del territorio inerenti la sostituzione di funzioni e gli interventi ammessi nella città esistente, sulla base: a) delle disposizioni del PIT inerenti la "città policentrica"; b) dei criteri dettati al paragrafo 3.2.4, lettere b) e c) del Titolo III dello Statuto del territorio*

Il Piano riconosce la città storica e la città esistente, correlando i tessuti e le zone di piano, rispetto alle loro caratteristiche di impianto urbanistico e morfotopologico e di datazione storica ai tessuti del PIT, definiti come invariati del piano rispetto al modello di città policentrica caratteristica del territorio di San Casciano.

Il disegno di piano riporta nel PS i tessuti del PIT, recependone definizioni e indirizzi e obiettivi, e nel PO la correlazione tra tessuto PIT e zona di Piano (tessuti locali), uniformando e rendendo coerenti norme, regole, modalità di intervento.

Il Piano Strutturale individua i centri ed i nuclei storici ed individua il relativo ambito di pertinenza nella tavola P01B Carta del Patrimonio Territoriale.

Al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici, il **Piano Strutturale** all'**art. 23** definisce le condizioni da rendere operative tramite il PO.

Si veda anche il precedente capitolo 2 Disposizioni per i centri e nuclei storici.

#### **Art. 22bis Gli insediamenti: criteri per la città nuova**

*I piani strutturali definiscono le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti secondo le disposizioni vigenti e i criteri di seguito elencati: a) distinzione fra la componente endogena, determinata dal saldo naturale, e quella esogena, determinata dal saldo migratorio, ai fini della stima della domanda di abitazioni; b) esplicitazione dei motivi per cui si ritiene che gli andamenti rilevati per il decennio precedente debbano essere confermati o modificati; c) determinazione dell'offerta di alloggi a partire dalla ricognizione delle abitazioni non occupate e delle aree dismesse, sottoutilizzate o degradate di cui è prevedibile o auspicabile il recupero a fini abitativi; d) qualora non sia possibile soddisfare interamente la domanda mediante il recupero dell'esistente, localizzazione dell'ulteriore offerta sulla base dei criteri dettati al paragrafo 3.3.1, lettera a) del Titolo III dello Statuto del territorio e nel rispetto delle disposizioni del PIT.*

Il Piano ha costruito il suo dimensionamento sull'effettiva domanda, determinata dall'analisi della popolazione e delle famiglie, e nella simulazione teorica per cui ad una nuova famiglia corrisponde un nuovo alloggio.

Il Piano Strutturale definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti così come riportato nell'allegato A3: Relazione sul quadro previsionale strategico (dimensionamento del Piano) e sulle norme tecniche al Titolo III, articoli da 26 a 32.