

Relazione
di
coerenza urbanistica



COMUNE DI
TAVARNELLE VAL DI PESA
PIANO OPERATIVO

FEBBRAIO 2018

Gruppo di lavoro:

Responsabile del procedimento

Ing. Simone Dallai

Ufficio urbanistica

Irene Sabatini

Studio associato di urbanistica e architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Benedetto Di Cristina, Paolo Nicoletti Valutazione

Indagini geologiche

ProGeo associati

David Baroncelli, Sindaco

1) Valutazioni di coerenza urbanistica

Il lavoro di progettazione, iniziato addirittura prima dell'approvazione delle nuove leggi regionali (2013) come variante quinquennale al Regolamento urbanistico, si è necessariamente confrontato con la nuova legge *Norme per il governo del territorio* (L.R. 65/2014) e con il *PIT con valenza di Piano paesaggistico* (DCR 27 marzo 2015, n°37). L'elaborazione del piano si è quindi adeguata alle modifiche introdotte dai nuovi strumenti regionali ed è coerente con essi. Per il PTC, non più modificato, la coerenza già si aveva con il Regolamento urbanistico vigente.

Il Piano operativo quindi è coerente con gli atti provinciali e regionali ed è conforme agli indirizzi, direttive e prescrizioni del PIT, con valenza di piano paesaggistico, della Regione Toscana e del PTC della Provincia di Firenze. In particolare è coerente con i riferimenti e gli obiettivi per le invarianti strutturali, con i criteri per l'uso delle risorse essenziali, la disciplina per la tutela del paesaggio e dei beni architettonici e culturali, nel rispetto delle direttive della Scheda d'ambito 10 Chianti, delle direttive e prescrizioni delle schede dei beni paesaggistici (area 207: S. Piero in Bossolo, area 106: San Donato in Poggio, area 101a: Raccordo autostradale Fi-Si) e dell'articolo 18 contenute nel PIT.

Questo è stato possibile perché l'elaborazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico ha avuto un lungo processo di studio con confronti tecnici e seminari preparatori per aree geografiche, per cui i contenuti principali del piano erano già noti dalla fase di prima elaborazione di quello che poi è diventato il Piano operativo. Il PIT ha portato in luce, con il nuovo Statuto del territorio, aspetti che erano già presenti nelle normative regionali, sia pure con una minore prescrittività, come per esempio il tema **del perimetro urbano**, elemento importante per contenere consumo di suolo e diffusione della città, già previsto all'articolo 55 comma 2b della L.R. 1/2005.

Le crisi recenti, sia quella economica che ha messo in evidenza un forte invenduto di immobili residenziali o produttivi, che quella meteorologica che ha rivelato la debolezza strutturale del territorio, hanno contribuito a convincere che la **manutenzione del territorio** e il maggiore **controllo della trasformazione dei suoli**, deve essere al centro dell'attenzione del Piano operativo, in sintonia con quanto affermato dal PIT.

Come nel caso del PIT, il **paesaggio non è più un settore specialistico** e il Piano operativo è pensato integrando la progettazione paesaggistica con le previsioni urbanistiche, il tessuto edificato con il proprio ambiente di riferimento. Se una previsione urbanistica di trasformazione o rigenerazione urbana è proposta, significa che è stata valutata non in contrasto con il sistema delle invarianti, cui è affidato il controllo del paesaggio. Si è ritenuto che non producesse peggioramenti ambientali, in relazione allo stato dell'ambiente e alle condizioni geo-morfologiche e idrauliche, né che fosse in contrasto con i valori definiti nell'ambito dei vincoli paesaggistici che insistono sul territorio. Per questo la prima operazione progettuale è stata una paziente verifica delle coerenze interne ed esterne, partendo dalla rilettura del Piano strutturale e delle invarianti. Le invarianti strutturali che il Piano operativo ha tratto dal Piano strutturale, e riproposte negli obiettivi di governo, pur espresse con un linguaggio diverso, hanno però contenuti simili a quelle del PIT, che sono definite con termini tecnici e di provenienza accademica. (Per Tavarnelle abbiamo anche il caso dello stesso progettista Piano strutturale/PIT). Un compito dei piani comunali quindi è

anche quello di rendere più facilmente comprensibili le terminologie, dovendo rivolgersi ai cittadini, senza per questo ritenere un piano non coerente in quanto non si ritrovano nelle legende le medesime definizioni. Sia il PIT che il Regolamento urbanistico nello statuto del territorio fanno riferimento al concetto di *patrimonio*, come è stato codificato dalla scuola di pensiero urbanistico che ha prodotto il PIT, ma prima ancora –senza definirlo patrimonio- dalla cultura storico-geografica che era contenuta anche nel Piano strutturale vigente. Dunque il concetto di patrimonio è negli elementi geografici e fisici che compongono le strutture materiali di un territorio che sono stati utilizzati per definire le invarianti strutturali. Sono linee (fiumi, corsi d'acqua, viali alberati, percorsi storici, crinali, capezzagne...), punti (edifici di valore architettonico, storico-culturale, alberi, coltivazioni, elementi del paesaggio rurale..), aree (boschi, aree collinari di pregio, centri storici..) elementi naturali e storici che formano un catalogo di beni la cui perdita implicherebbe una trasformazione dell'identità dei luoghi e della comunità.

2) Considerazioni generali: la struttura del Piano.

Nel rispetto della legge 65/2014 il Piano operativo è stato organizzato in due parti distinte: la *Disciplina per la gestione del territorio e della città esistente* e la *Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*. Questa divisione strategica si ritrova nei due capitoli generali nei quali sono state suddivise le Normative tecniche. Le previsioni che riguardano l'esistente sono estese all'intero territorio comunale e all'intero patrimonio edilizio e non hanno scadenza. Le previsioni relative alle trasformazioni si riferiscono invece a specifici ambiti particolari e hanno una durata quinquennale. È stato elaborato il *piano previsionale quinquennale*, collegato alle quantità definite nel dimensionamento, sintetizzate in un elaborato chiamato Schede progettuali.

Le previsioni relative alle trasformazioni, come detto, perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Piano operativo non siano stati approvati anche i piani attuativi o i progetti esecutivi. In particolare questo avviene per gli interventi in addizione all'esistente o per interventi di ristrutturazione urbanistica con un nuovo disegno del tessuto urbano, per le nuove infrastrutture da realizzare e per le previsioni sottoposte ad esproprio, in genere quindi quelle per spazi e attrezzature pubbliche. Le aree nelle quali le previsioni decadono, sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio agricolo. Per quelle interne al perimetro, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

3) Il perimetro del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato è un elemento portante dei nuovi strumenti di pianificazione regionale (PIT e LR 65/2014) ed è stato individuato nel Piano operativo. Si tratta di una conferma in quanto il Piano strutturale vigente già individuava il limite urbano che coincideva con il limite UTOE. Le UTOE per Tavarnelle Val di Pesa sono solo nel territorio urbanizzato, per garantire il controllo delle trasformazioni in campagna, non essendovi previsto un dimensionamento. Come richiesto dalle nuove leggi regionali la definizione dei confini distingue la città dalla

campagna, limita la dispersione insediativa, individua l'ambito dei servizi (e delle spese pubbliche) a carattere urbano.

Il primo Regolamento urbanistico ha definito puntualmente il perimetro, nel rispetto delle indicazioni del PTC che poneva particolare attenzione alle aree "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi", ed è stato registrato anche nei documenti aggiornati del PTCP. Vista dunque la coincidenza di intenti fra il limite urbano definito nel piano strutturale e quello della legge regionale, il perimetro del territorio urbanizzato è quello definito nel primo Regolamento urbanistico, sulla base delle indicazioni del Piano strutturale, come coerentemente registrato nel Piano territoriale di coordinamento provinciale.

4) Obiettivi di qualità, direttive e prescrizioni

Le componenti strutturali, che fanno riferimento alle invarianti del Piano strutturale, sono inquadrare all'interno di specifiche definizioni di paesaggio, tipico dei luoghi. Sono ricavate dal PIT con valenza di piano paesaggistico regionale, facendo riferimento all'interpretazione di sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico della Scheda d'ambito 10, ma sono anche tradotte in un linguaggio idoneo alla scala più grande e alle caratteristiche tipiche del territorio comunale:

- il paesaggio dei crinali, diviso fra i crinali insediati e le aree di protezione paesistica (tratte dal PTC);
- il paesaggio agrario dei versanti, con le aree a maglia tradizionale e quelle della produzione agricola; insieme alle prime costituiscono **il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**. È caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti, inframmezzati da superfici boscate. La maglia agraria è fitta, con appezzamenti di dimensione contenuta, o media, raramente ampia. I confini seguono le sinuosità del terreno e sono presenti sia appezzamenti condotti in maniera tradizionale che moderna.
- il paesaggio dell'ambiente fluviale: la Pesa e il suo contesto fluviale, i torrenti con le formazioni ripariali, i laghi, le fasce di protezione: **il sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico e la vegetazione ripariale arborea**
- il paesaggio silvestre con le aree boscate che fa riferimento ai **caratteri ecosistemici del paesaggio**.

Sono poi indicati gli obiettivi di qualità e gli interventi per i crinali e per i versanti nel rispetto della Scheda d'ambito 10 del PIT regionale con funzione di Piano paesaggistico. Cominciando dall'obiettivo più specifico per il territorio agricolo, il **2 Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale.....** sono indicati per **Tutelare la complessità della maglia agraria (punto 2.1)**

- la conservazione degli oliveti e dei vigneti terrazzati, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dell'erosione dei versanti, con la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni, coerenti con il contesto paesaggistico;
- la salvaguardia degli elementi significativi: forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;

- la migliore naturalità della campagna, con colture diverse (alternanza fra oliveti, vigneti, seminativi e macchie di bosco) e la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale,
- la migliore fruizione ciclo-turistica delle strade poderali;
- le produzioni compatibili con il paesaggio, favorendo nei nuovi impianti e nei reimpianti di viticoltura specializzata, la creazione di una maglia agraria di scala media;
- la realizzazione di confini che assecondino le curve di livello, il contenimento di fenomeni erosivi mediante l'interruzione delle pendenze più lunghe;
- l'uso di concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili.
- la regimazione idraulica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti, mediante sistemi di drenaggio e l'eventuale costruzione di muri a secco o scarpate per ridurre l'eccessiva pendenza del terreno;
- il corretto orientamento dei filari in rapporto alla pendenza, all'orientamento di versante, alla natura del suolo;
- l'elaborazione di un abaco degli interventi, che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico;
- la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero; **(Obiettivo 1.7 PIT, Scheda d'ambito 10)**
- le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

Sempre all'obiettivo di *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* si ascrive l'individuazione dell'area protetta di Badia a Passignano che individua il cuore del sistema vallombrosano, costituito da versanti integralmente boscati, terreni coltivati con vigneti e oliveti e da vari complessi rurali che appartenevano all'antica organizzazione vallombrosana di origine medievale. È una invariante strutturale per l'interesse storico, naturalistico, paesaggistico, per la funzione ecologica di incremento della biodiversità .

Gli obiettivi di qualità paesaggistica e ambientale, per **Tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate....** dal punto 2.2 della Scheda d'ambito 10 del PIT, sono ripresi nelle norme del Piano operativo:

- la salvaguardia della consistenza del bosco, ma anche della sua qualità e del tipo di espansione in modo da non produrre un'eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. In particolare è importante conservare il bosco con sclerofille sempreverdi e le formazioni miste con quercete, mentre si può modificare il bosco a robinia. È importante mantenere le irregolarità nei limiti del bosco, le siepi e gli alberi isolati.
- la riduzione del rischio d'incendi migliorando l'accessibilità forestale di servizio, in relazione all'aumentata siccità estiva, con i punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale: canalizzazione delle acque, stabilità del fondo stradale, manutenzione straordinaria delle opere accessorie.
- la nuova edificazione non è consentita

Inoltre si attua il **punto 2.2.4**, *riqualificare i siti estrattivi inattivi conmisure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa* con l'individuazione delle **Aree di degrado ambientale** (art.36 NTA) In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo del superamento del degrado, della loro valorizzazione, della riqualificazione tramite il ripristino degli assetti preesistenti ed è escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.

Gli obiettivi di qualità e gli interventi per i corsi d'acqua per **Tutelare i valori paesistici ecologici e idrogeomorfologici**, indicati al punto 2.3 della Scheda d'ambito 10 del PIT, si ritrovano nella normativa:

- la conservazione degli habitat faunistici e delle formazioni arboree di ripa e di golena per la qualità ambientale delle attività agricole e turistico-ambientali;
- la rinaturalizzazione delle sponde con la ricostituzione della vegetazione, la realizzazione di percorsi naturalistici, la manutenzione delle opere idrauliche e dei loro manufatti (eventuali arginature longitudinali o trasversali, briglie);
- la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Per la **Pesa**, in attuazione dell'articolo 18 del PIT e della Scheda dei Beni paesaggistici: Area 106, punto 1, **Obiettivo 1a 1**, *Tutelare la pianura alluvionale della Pesa e il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione ripariale.....* **Direttiva 1b 1**: *Riconoscere porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona*, **Direttiva 1b 2**: *Definire strategie, misure e regole/discipline per salvaguardare dal punto di vista naturalistico.....la pianura alluvionale del Pesa e il reticolo idrografico e la vegetazione riparia esistente; valorizzare il Torrente Pesa quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile*; **Prescrizioni 1c 1** *La realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico.....*

con apposita campitura è individuato il contesto fluviale che costituisce una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo (mulini, percorsi, manufatti vari). Sono classificate aree destinate a costituire un **parco territoriale** per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico (art. 35 NTA). Sulla base di un piano unitario, che si coordini anche con i progetti degli Enti competenti, si realizza il controllo del rischio idraulico, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, la qualificazione e la ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per la visita e l'osservazione naturalistica. Per gli altri corsi d'acqua sono considerate fasce di protezione della vegetazione ripariale di 10 metri e non possono essere modificate le sezioni ed il loro andamento, salvo motivate condizioni dell'assetto idraulico finalizzato al suo miglioramento.

Per il **reticolo idraulico minore** devono essere garantite le condizioni necessarie ad assicurare il corretto deflusso delle acque. A tal fine sono da prevedere, ove necessario, arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e delle murature in cemento, per controllare il dilavamento dei terreni e lo scolo delle acque. Le arginature devono essere abbinate, ove possibile, alla piantumazione di alberature e/o siepi.

Inoltre, sempre per *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale* (punto 2.3.2. della Scheda d'ambito 10 del PIT) sono individuati nelle cartografie in scala 1:2.000 i **verdi fluviali di pertinenza** (art. 34 NTA) con funzione di corridoi ecologici nelle aree urbanizzate nei quali è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco), l'attività agricola con la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte, nel rispetto delle vigenti norme idrauliche.

L'obiettivo 1 *Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario* si riscontra nella classificazione dell'intero patrimonio edilizio non urbano e soprattutto nel metodo basato non su soggettive valutazioni di valori, ma su classificazioni tipologiche che rispondono agli specifici caratteri degli edifici e del loro insediamento sul territorio, in relazione alla posizione (crinale, fondovalle, mezzacosta), alle condizioni (borgo, aggregato, villa, podere), alla giacitura nel reticolo di riferimento. (art. 16, 17 NTA e Allegato A Schede d'indagine e interventi ammessi negli edifici del territorio rurale).

Tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale indicato al punto 1.2. della Scheda d'ambito 10 del PIT, è il motivo dell'individuazione di una classificazione tipologica dei **Tipi edilizi storici**, suddivisi in:

- a) **edificio specialistico religioso**
- b) **villa, villa/fattoria,**

c) edificio specialistico

d) edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale

e) edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva

f) rustico

Gli edifici sono stati classificati sulla base delle Schede d'indagine, nelle quali si trova il quadro conoscitivo dell'edificio e il conseguente intervento ammesso. I progetti d'intervento negli edifici storico-testimoniali, devono essere preceduti da un rilievo architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

Per ogni tipo edilizio (articolo 17 NTA) è specificata la definizione (che cosa sono), gli interventi ammessi indicazioni edilizie e tipologiche, la destinazione d'uso, l'eventuale aumento di unità immobiliari.

Per tutelare la relazione tra questi e il loro intorno territoriale gli edifici nel territorio rurale sono inseriti in unità di intervento che corrispondono al resede individuato nella tavola 1P in scala 1:10.000. Le unità d'intervento sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi e pertinenze collegate e contengono una o più unità immobiliari. I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti). Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici, nel rispetto dell'articolo 77 della L.R. 65/2014, si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza. Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante e/o altri elementi amovibili.

Per le piscine, un fenomeno della recente trasformazione della campagna in albergo diffuso, sono state estese all'intero territorio le **prescrizioni** delle schede dei Beni paesaggistici: Area 106 e 207, per cui la realizzazione è consentita nel resede individuato in cartografia o di pertinenza dell'edificio. Potranno essere realizzati al di fuori dello stesso, solo garantendo un elevato inserimento paesaggistico e comunque entro una fascia di 50 metri dal fabbricato principale, sempre nel rispetto della struttura morfologica, con limitate modifiche al profilo naturale, degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature e sono autorizzate quando sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico.

Sempre per mantenere le *relazioni tra i manufatti di carattere tradizionale (case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo*, richiamato al punto 1.2. della Scheda d'ambito 10 del PIT è stata individuata in cartografia e nelle Norme tecniche d'attuazione (art. 19 NTA) l'**area di pregio tipologico rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani**. È un ambito di particolare pregio per la qualità paesaggistica e la rilevanza dei complessi poderali che vi sono ubicati. Per preservare la particolare qualità paesaggistica, storica e architettonica degli immobili presenti e la peculiare

identità agricola si danno una serie di indicazioni che dovranno garantire i valori di unitarietà e leggibilità dei singoli complessi poderali, mentre gli interventi edilizi, i particolari costruttivi per esempio relativi a infissi e finiture degli immobili dovranno assicurare il mantenimento o il recupero delle qualità formali, storiche e architettoniche tipiche della singola struttura.

Per 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 intervisibilità, indicato al punto 1.1. della Scheda d'ambito 10 del PIT, oltre che nelle scelte generali di piano, quali l'individuazione del perimetro e la scelta di sole tre UTOE, si ritrova nell'individuazione cartografica di un **Ambito territoriale di valenza paesaggistica** (art. 30 NTA). Per tutti i borghi storici di crinale la conservazione è estesa all'intorno territoriale, nel rispetto anche del PIT e della L.R. 65/2014, articolo 66, per la salvaguardia dell'integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche offerte. In tali ambiti non sono ammesse trasformazioni edilizie e si conservano le attività agricole, i coni visivi e le relazioni percettive fra insediamento e paesaggio agrario.

Nell'ambito territoriale di valenza paesaggistica di pertinenza di San Donato, nel rispetto delle **direttive e delle prescrizioni della Scheda 106** dei beni paesaggistici del PIT, sono previsti gli interventi di manutenzione delle colture arboree (oliveti) e delle sistemazioni agrarie tradizionali. In questo quadro si valorizza come asse prospettico verso il fronte della Pieve di San Donato, il percorso storico, indicato in cartografia, da mantenere pedonale come occasione di svago e riflessione.

Inoltre per i nuclei storici, esterni alle UTOE, sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 **Le aree di protezione paesistica** che rappresentano gli ambiti di tutela per l'integrità morfologica e percettiva e ambiti di pertinenza come definiti all'articolo 64 comma 3, lettera a) e all'articolo 66 della L.R.65/2014 (art.13 NTA).

Nel caso dell'intervento di maggiore dimensione denominato Podere degli orti a Tavarnelle Val di Pesa, *per assicurare che gli interventi di nuova urbanizzazione rispettino le regole insediative e architettoniche storiche, tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici, e contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica* indicato al punto 1.5. della Scheda d'ambito 10 del PIT, il progetto di trasformazione deve adattarsi al sistema naturale, considerando le sistemazioni a verde come elementi qualificanti dell'intervento con funzioni paesaggistiche, di svago e di connettività urbana. Gli edifici si collocano sul terreno in modo armonico utilizzando le linee di pendenza per la definizione delle tipologie edilizie e la disposizione planimetrica, in modo da aprire le visuali dal piano verso il crinale e viceversa e mantenere il contatto del verde con l'edilizia storica, le viabilità poderali e storiche presenti, varchi ineditati e corridoi ecologici. L'assetto urbanistico, tramite un'adeguata progettazione delle aree verdi e degli spazi pubblici, integra eventuali sistemazioni agricole di pregio paesaggistico e panoramiche nel nuovo contesto edificato. In questo quadro progettuale si privilegia la sistemazione con olivi, vigneti e orti volti ad un uso sociale e manutentivo dell'area. L'altezza degli edifici, in relazione alla collocazione al suolo, non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalle aree urbane e dalla campagna, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di

progetto. L'intervento considera la realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Roma/via Allende e via di Spicciano con la funzione di smistare il traffico in alternativa all'attraversamento del nucleo storico. Tale viabilità, individuata in cartografia con un'indicazione di massima, deve collocarsi sul terreno recuperando ove possibile tracciati esistenti e comunque in modo armonico nel rispetto della morfologia. Per questo dovrà essere prevista una valutazione riferita agli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici, favorendo nella sua realizzazione le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Per 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* indicato al punto 1.3. della Scheda d'ambito 10 del PIT è individuata la **rete della viabilità minore del territorio** rurale e del sistema naturale, in cartografia suddivisa in tre voci: i percorsi storici esistenti, i percorsi recenti e i percorsi che si ritrovano nella cartografia storica ormai scomparsi (art 21 NTA). Rappresenta la trama capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali, alle forme territoriali, alla vegetazione naturale, alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio. Per i tracciati storici e di crinale l'obiettivo è la valorizzazione della trama con la manutenzione degli aspetti strutturali, quali la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali, tutti gli elementi e i manufatti di corredo, come indicato. I percorsi storici non rilevati o scomparsi, individuati sulla base dei confronti cartografici, possono essere ripristinati o ritracciati con l'uso di elementi di arredo e delle pavimentazioni tipiche. L'allargamento delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico; l'eventuale modifica del tracciato potrà essere consentita solo per ragioni di sicurezza purché sia garantito un elevato inserimento ambientale nel contesto in cui si colloca.

Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati. (art. 13 NTA). Su questa base, per *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* indicato al punto 1.7. della Scheda d'ambito 10 del PIT è individuato un **circuito turistico-ambientale** che, con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, unitario o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale, potrà essere progettato per i vari modi di locomozione con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso e in accordo con quanto previsto per l'area protetta di Badia a Passignano. Il circuito garantisce anche l'integrazione dei diversi sistemi territoriali e quindi dei diversi ambienti presenti nel comune. La viabilità storica e la rete minore, la fitta trama dei percorsi collinari, la ciclopista lungo la Pesa da realizzare, produce un anello articolato dell'intero territorio comunale. Rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile e per formare il circuito di interesse turistico-

ambientale. Per assicurare che gli interventi, *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici, e contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica*, come indicato al punto 1.5. della Scheda d'ambito 10 del PIT, nel delineare la Gerarchia della rete infrastrutturale comunale (art. 21 NTA) per i percorsi di crinale, siano viabilità intercomunale o minore, devono essere tutelate le visuali paesaggistiche e per i manufatti e gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità.

In relazione all'obiettivo 1.4 *contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa)*, non sono stati previsti nuovi interventi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e *per le aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale (...) e favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti*, a Sambuca il principale elemento strategico consiste nel considerare il fiume come un affaccio qualificato e non come un retro dove si localizzano le parti meno presentabili dell'insediamento edilizio. Come prima operazione è stata pensata la riqualificazione degli ingressi all'area produttiva tenendo insieme interventi per l'attuazione del Parco fluviale con il rinnovo dell'edilizia produttiva presente attualmente in quei punti. Per l'ingresso nord si valorizzano gli spazi e le funzioni pubbliche, il rapporto con il fiume, insieme alla proposta di nuovi tipi edilizi idonei ad accogliere un ventaglio diversificato di funzioni e destinazioni. Il progetto affronta la sistemazione degli spazi pubblici e di quelli a verde fluviale, nei quali sono auspicati interventi di demolizione senza ricostruzione delle strutture edilizie esistenti. Particolare attenzione è da dedicare ai ritagli di terreno liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati, assegnandoli nuove funzioni quali ad esempio informazioni per il parco fluviale, centro biciclette o simili. Per l'ingresso Sud, si propongono interventi di rigenerazione urbana, che recuperino il degrado prodotto dall'abbandono e da un inserimento territoriale degli edifici non sempre rispettoso dei luoghi (canali, percorsi storici, morfologia e pendenze). Obiettivo anche in questo caso, è il rilancio dell'efficienza produttiva e si integrano le aree urbanizzate con il paesaggio e il parco fluviale della Pesa con l'obiettivo della valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, del controllo della qualità delle acque e degli scarichi, dell'organizzazione di percorsi e attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica.

Sempre in considerazione dell'obiettivo 1 della Scheda d'ambito 10 del PIT è stato tenuto conto di quanto indicato al punto 1.6 *nella progettazione di cantine e altre infrastrutture di servizio alla produzione vitivinicola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici.....* per cui è previsto all'articolo 13 delle NTA che nella progettazione di cantine e di altre infrastrutture di servizio alla produzione vitivinicola, tramite idonei elaborati progettuali, si persegue la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico. La localizzazione deve limitare gli

interventi di sbancamento e per le sistemazioni esterne, piazzali di movimentazione dei veicoli, allacciamenti con la viabilità saranno preferite tecniche che assicurano la permeabilità del terreno o pavimentazioni che per cromatismo risultino similari alle strade bianche. Nelle aree di protezione paesistica non sono ammesse le cantine né nuovi edifici isolati ad uso abitativo né produttivo.

I nuovi interventi infrastrutturali nel territorio rurale sono stati valutati dalla **Conferenza di copianificazione**, come richiesto nella L.R. 65/2014, alla quale si rimanda per la lettura integrale degli elaborati. Per ogni intervento è stato identificato il paesaggio nel quale si colloca, (per esempio: paesaggio dei versanti, caratterizzato da aree a maglia tradizionale con presenza di vigne ed olivi) il morfotipo nel quale rientra (in genere nel tipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti), inoltre sono richiamati gli obiettivi di qualità e delle direttive indicate nella Scheda d'ambito 10 Chianti del PIT, e le relative prescrizioni quali 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. In particolare per i tracciati si dà l'indicazione di seguire più precisamente le curve di livello che corrispondono all'impianto delle coltivazioni per diminuire l'interruzione dell'assetto agrario dei terreni e il taglio delle linee strutturali del paesaggio. Inoltre per il migliore inserimento paesaggistico si indica di realizzare alberature, siepi e altre sistemazioni necessarie per diminuire l'impatto territoriale.

Allo stesso modo sono state individuate una serie di previsioni su complessi edilizi nel territorio rurale per le quali è stato necessario il parere favorevole della conferenza di copianificazione. Sono interventi edilizi che pur collocandosi nell'ambito della ristrutturazione urbanistica e della rigenerazione, si è ritenuto comunque che potessero produrre un aumento del carico urbanistico e quindi avessero bisogno di una valutazione più complessa quale quella della conferenza regionale citata. Rimandiamo agli elaborati preparati per la Conferenza per una precisa valutazione dei criteri utilizzati che qui è sufficiente ricordare come elementi di coerenza con gli atti regionali e provinciali. Per ogni intervento dopo la descrizione dello Stato dei luoghi e dei caratteri dell'immobile, sono state approfondite le motivazioni e gli obiettivi nell'ipotesi progettuale e infine sono stati evidenziati gli elementi di conformità alle previsioni del PIT. In questo paragrafo è stato indicato se il complesso interessato rientra o meno fra i beni paesaggistici, se è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), se è compreso fra le categorie di beni tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), se è a contatto con un area boscata e si dovrà quindi sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente, se deve sottostare a direttive o prescrizioni della Scheda d'ambito 10 o delle Schede di aree vincolate, quali ad esempio il rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari e delle alberature; la conservazione del rapporto unitario fra il complesso edilizio, i giardini, gli spazi liberi di pertinenza e le visuali paesaggistiche.

Infine si completa la relazione di coerenza riportando il lavoro di confronto tratto dagli studi per la valutazione ambientale.

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
Elaborazione di una visione della città storica per il recupero della residenzialità e per il sostegno al turismo	▲	<p>Tra gli obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" il PIT all'art. 9 richiama:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante: <ul style="list-style-type: none"> o 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; o la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità; o 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 <p>Nella scheda dell'ambito del Chianti tra gli indirizzi per le politiche sono indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni, degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi culturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (ciò in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante); - adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione nei sistemi di Collina su depositi neo-quaternari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi 	Gli obiettivi e le azioni previste dal Po risultano perfettamente allineati con gli indirizzi e le direttive contenute nel Pit/Ppr. In particolare si prevede di definire in modo preciso i confini dell'urbanizzato, di valorizzare la città storica favorendo la permanenza dei residenti e il turismo, di migliorare la vivibilità dei luoghi attraverso un incremento della qualità architettonica dell'edificato e della sua sicurezza sotto il profilo geologico e sismico, e un accrescimento delle tutele ambientali e paesaggistiche
Qualificazione del tessuto urbano recente	▲	<p>Nella scheda dell'ambito del Chianti tra le direttive correlate all'obiettivo di 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 sono indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 intervisibilità; - 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; - 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; - 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 	

PIT

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
Adeguamento e riqualificazione degli spazi pubblici	▲	<p>urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare che i nuovi interventi: <ul style="list-style-type: none"> o siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; o siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze; o rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; o tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici; o contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondo valle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari 	
Miglioramento dell'assetto infrastrutturale	▲	<p>Tra gli obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" il PIT all'art. 9 richiama:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo - lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi 	<p>Gli obiettivi e le pertinenti azioni del Po risultano coerenti con le disposizioni del Pit laddove la previsione delle nuove viabilità ha proprio lo scopo di riconnettere il sistema insediativo e la creazione di percorsi ciclo pedonali favorisce l'accessibilità e la fruizione turistica dei luoghi</p>
Riqualificazione e rigenerazione delle aree produttive esistenti	▲	<p>La disciplina del PIT (art. 28) dispone per le aree produttive che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegino funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale 8. nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale siano osservate le seguenti prescrizioni: <ol style="list-style-type: none"> a) la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali; d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la 	<p>Gli interventi che il Po prevede nel settore produttivo vanno proprio nella direzione indicata dal Pit, in quanto sono indirizzati al recupero e alla rifunzionalizzazione delle aree abbandonate utilizzando per queste e per la riqualificazione delle attività esistenti criteri moderni e ambientalmente avanzati (APEA)</p>

PIT

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
		<p>razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;</p> <p>e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata</p>	
Salvaguardare il patrimonio del territorio aperto	▲	<p>Nella scheda dell'ambito del Chianti tra le direttive correlate 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorizzare i caratteri del paesaggio chiantigiano favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità; - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione; - 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; - 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 - 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 	<p>Le azioni che il Po prevede per i territorio rurale sono coerenti con le direttive contenuta nella relativa scheda del Pit. In particolare non vi è nessuna espansione, il consumo di suolo risulta limitato agli interventi per la realizzazione di modeste strutture a servizio degli edifici esistenti o delle attività per il tempo libero, è assicurata la manutenzione del territorio, la sua riqualificazione e la rinaturalizzazione delle parti abbandonate (sponde dei corsi d'acqua)</p>

PTC

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
Elaborazione di una visione della città storica per il recupero della residenzialità e per il sostegno al turismo	▲	<p>Il Ptcp punta prioritariamente :</p> <ul style="list-style-type: none"> al contenimento di nuove espansioni urbane sul crinale e comunque staccati dai centri abitati attraverso: una prioritaria valutazione della possibilità di recupero di edifici non più utilizzati; al rafforzamento del “centro servizi” degli abitati migliorandone la qualità. <p>Le Nta del Ptcp (art. 22 c 9) prescrivono che il quadro conoscitivo del Ru (ora Po) contenga un bilancio delle aree dismesse.</p> <p>Lo statuto del territorio prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> per i centri storici <ul style="list-style-type: none"> che venga verificato e adeguato l'estensione della zona A; che la scelta delle destinazioni d'uso sia condotta in funzione delle localizzazioni, delle dimensioni e dei caratteri degli edifici o dei complessi interessati, privilegiando i tipi di destinazioni pre-esistenti, in rapporto con un contesto sufficientemente vasto e, comunque, secondo l'intrinseca offerta di spazio dei manufatti stessi, essendo da evitarsi quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti che venga sviluppato il massimo sforzo per individuare e porre in atto tutti quei mezzi e quegli strumenti che favoriscano un concreto e fattibile recupero residenziale, ivi comprese le dovute forme di incentivazione; <p>per la città esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> che gli interventi siano prioritariamente indirizzati alla ristrutturazione e della riqualificazione: nel senso che le previsioni e i progetti anche di nuove entità spaziali e volumetriche dovranno assumere obiettivi e caratteri tali da configurarsi come nuove strutture urbanistiche ed edilizie che migliorino le condizioni complessive dell'esistente. <p>La monografia relativa al Chianti fornisce per il sistema residenziale le seguenti indicazioni. Devono essere evitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> la creazione di nuovi abitati, staccati dai centri già esistenti; insediamenti organizzati in lottizzazioni diffuse e comunque dispersi nel territorio; nuove abitazioni rurali isolate che, date le caratteristiche delle coltivazioni collinari, non trovano una giustificazione produttiva. <p>Sono invece da:</p> <ul style="list-style-type: none"> valutare in linea prioritaria le possibilità di recupero di edifici e complessi non più utilizzati; nel caso di insediamenti produttivi inseriti nell'abitato, una loro eventuale ristrutturazione urbanistica ai fini abitativi deve essere condizionata a valutazioni positive di sostenibilità ambientale e paesaggistica; da rafforzare le caratteristiche di “centro di servizi” degli abitati esistenti, con interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta. In particolare è opportuno valorizzare il ruolo delle piazze, dei “corsi”, dei borghi, evitando che la loro funzione commerciale e di servizio sia svuotata da insediamenti commerciali maggiori posti ai nodi della rete territoriale .Da un punto di vista funzionale, si tratterà di migliorare il modello tradizionale, più adatto a certe categorie di utenti (tipicamente la popolazione anziana), e di integrarlo con altre tipologie di offerta; valutare in termini di costi morfologici i benefici funzionali di interventi sulla viabilità stradale prossima ai centri (tipicamente, le circonvallazioni), che tendono a recidere i legami territoriali fra abitati e campagna. 	<p>Gli obiettivi e le azioni previste dal Po risultano coerenti con le i contenuti del Ptcp, in quanto sono rivolte a contenere il consumo di suolo privilegiando la ristrutturazione e il recupero, a individuare un limite preciso al territorio urbanizzato, ad attivare strumenti per favorire la residenza nella città storica e a migliorare la qualità urbana e ambientale.</p> <p>In linea con quanto indicato dal Ptcp, le scelte non prevedono la creazione di nuovi abitati o di insediamenti diffusi e un consumo di ulteriore suolo non urbanizzato</p>
Qualificazione del tessuto urbano recente	▲		
Adeguamento e riqualificazione degli spazi pubblici	▲		

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
Elaborazione di una visione della città storica per il recupero della residenzialità e per il sostegno al turismo	▲	<p>Il Ptcp punta prioritariamente :</p> <ul style="list-style-type: none"> al contenimento di nuove espansioni urbane sul crinale e comunque staccati dai centri abitati attraverso: una prioritaria valutazione della possibilità di recupero di edifici non più utilizzati; al rafforzamento del “centro servizi” degli abitati migliorandone la qualità. <p>Le Nta del Ptcp (art. 22 c 9) prescrivono che il quadro conoscitivo del Ru (ora Po) contenga un bilancio delle aree dismesse.</p> <p>Lo statuto del territorio prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"> per i centri storici <ul style="list-style-type: none"> che venga verificato e adeguato l'estensione della zona A; che la scelta delle destinazioni d'uso sia condotta in funzione delle localizzazioni, delle dimensioni e dei caratteri degli edifici o dei complessi interessati, privilegiando i tipi di destinazioni pre-esistenti, in rapporto con un contesto sufficientemente vasto e, comunque, secondo l'intrinseca offerta di spazio dei manufatti stessi, essendo da evitarsi quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti che venga sviluppato il massimo sforzo per individuare e porre in atto tutti quei mezzi e quegli strumenti che favoriscano un concreto e fattibile recupero residenziale, ivi comprese le dovute forme di incentivazione; <p>per la città esistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> che gli interventi siano prioritariamente indirizzati alla ristrutturazione e della riqualificazione: nel senso che le previsioni e i progetti anche di nuove entità spaziali e volumetriche dovranno assumere obiettivi e caratteri tali da configurarsi come nuove strutture urbanistiche ed edilizie che migliorino le condizioni complessive dell'esistente. <p>La monografia relativa al Chianti fornisce per il sistema residenziale le seguenti indicazioni. Devono essere evitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> la creazione di nuovi abitati, staccati dai centri già esistenti; insediamenti organizzati in lottizzazioni diffuse e comunque dispersi nel territorio; nuove abitazioni rurali isolate che, date le caratteristiche delle coltivazioni collinari, non trovano una giustificazione produttiva. <p>Sono invece da:</p> <ul style="list-style-type: none"> valutare in linea prioritaria le possibilità di recupero di edifici e complessi non più utilizzati; nel caso di insediamenti produttivi inseriti nell'abitato, una loro eventuale ristrutturazione urbanistica ai fini abitativi deve essere condizionata a valutazioni positive di sostenibilità ambientale e paesaggistica; da rafforzare le caratteristiche di “centro di servizi” degli abitati esistenti, con interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta. In particolare è opportuno valorizzare il ruolo delle piazze, dei “corsi”, dei borghi, evitando che la loro funzione commerciale e di servizio sia svuotata da insediamenti commerciali maggiori posti ai nodi della rete territoriale .Da un punto di vista funzionale, si tratterà di migliorare il modello tradizionale, più adatto a certe categorie di utenti (tipicamente la popolazione anziana), e di integrarlo con altre tipologie di offerta; valutare in termini di costi morfologici i benefici funzionali di interventi sulla viabilità stradale prossima ai centri (tipicamente, le circonvallazioni), che tendono a recidere i legami territoriali fra abitati e campagna. 	<p>Gli obiettivi e le azioni previste dal Po risultano coerenti con le i contenuti del Ptcp, in quanto sono rivolte a contenere il consumo di suolo privilegiando la ristrutturazione e il recupero, a individuare un limite preciso al territorio urbanizzato, ad attivare strumenti per favorire la residenza nella città storica e a migliorare la qualità urbana e ambientale.</p> <p>In linea con quanto indicato dal Ptcp, le scelte non prevedono la creazione di nuovi abitati o di insediamenti diffusi e un consumo di ulteriore suolo non urbanizzato</p>
Qualificazione del tessuto urbano recente	▲		
Adeguamento e riqualificazione degli spazi pubblici	▲		

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
Miglioramento dell'assetto infrastrutturale	▲	Per la SRT 2 Cassia è prevista la variante di Barberino Val d'Elsa e per la SP 101 di San Donato in Poggio è prevista la variante di Pietracupa	
Riqualificazione e rigenerazione delle aree produttive esistenti	▲	<p>a) La formazione degli strumenti della pianificazione territoriale è coordinata al fine di:</p> <p>b) razionalizzare la localizzazione degli insediamenti produttivi e contenere il consumo di suolo;</p> <p>c) rafforzare prioritariamente gli insediamenti di livello sovracomunale che presentano collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e scarse limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;</p> <p>d) ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili, promuovendo la costituzione di "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) di cui al successivo art. 26;</p> <p>e) innalzare la qualità degli insediamenti produttivi dal punto di vista funzionale e formale.</p>	Le scelte del Po sono indirizzate alla razionalizzazione e alla riqualificazione delle aree produttive esistenti attraverso l'incremento della qualità ambientale e il recupero delle attività abbandonate con lo scopo della rifunzionalizzazione
Salvaguardare il patrimonio del territorio aperto	▲	<p>Le NTA del Ptcp per quanto riguarda le cave dismesse prescrivono che: siano assicurati i necessari interventi di risistemazione ambientale e di messa in sicurezza delle cave dismesse, co-prese quelle dismesse precedentemente all'entrata in vigore della normativa regionale in materia</p> <p>La monografia relativa al Chianti prevede che:</p> <p>la progettazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento di quelle esistenti dovrà, compatibilmente con le esigenze tecnico-funzionali, modellare i nuovi tracciati anche in considerazione degli andamenti naturali del terreno, al fine di evitare o minimizzare rilevati, sbancamenti, riporti e quanto altro possa significamente alterare i caratteri morfologici del paesaggio per l'area fragile AF 12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno dispone che</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ vengano tutelati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ il sistema della viabilità minore e poderale; ▪ le sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, rete dei drenaggi, etc) ▪ le zone boscate intercluse nei coltivi; ▪ i pascoli e arbusteti di crinale e i prati pascolo; ▪ le aree golenali e ripariali e le pertinenze del reticolo idrografico minore ▪ i principali punti di vista e i coni ottici ○ le nuove riconversioni a vigneto vengano orientate verso una gestione conservativa degli elementi residui del paesaggio ○ nelle zone soggette a vincolo idrogeologico è necessario che le modifiche alle sistemazioni idraulico-agrarie dimostrino il carattere migliorativo degli interventi proposti tenuto conto degli aspetti tecnico-agronomici, idraulici, paesaggistici e ambientali (forma e opere della struttura agraria tradizionale, nel rispetto della disciplina paesaggistica dell'ambito); <p>per l'area fragile AF 13 Barberino Val d'Elsa Fiano dispone che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la tutela della risorsa naturale avvenga attraverso: <ul style="list-style-type: none"> ▪ il mantenimento ed il recupero delle colture promiscue; 	Il Po determina regole (Nta articoli da 13 a 20 e art. 36). che risultano in linea con le disposizioni del Ptcp

Obiettivi del Po	Coerenza	Obiettivi, azioni e prescrizioni	Note
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del territorio; ▪ il mantenimento del contesto agricolo; ▪ il mantenimento della percorribilità del territorio ○ lo sviluppo di un'attività agricola finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo in zona agricola; ○ la reintroduzione di colture tradizionali; ○ la priorità del recupero per gli interventi edilizi rispetto ai nuovi interventi, anche finalizzati all'uso agricolo; ○ il mantenimento e ripristino dei piccoli manufatti presenti sul fondo aziendale: ponti, tabernacoli, croci, pozzi, fontanelli, ecc.; così come alberature ornamentali, isolate o in gruppo, filari o gruppi di cipressi, filari frangivento, piante isolate ecc. ○ la limitazione del consumo di suolo per interventi non compatibili con la destinazione agricola; ○ la manutenzione dei sentieri e delle strade campestri, con divieti di recinzione, se non necessari alla coltivazione del fondo. 	