

Comune di  
San Casciano Val di Pesa  
(Provincia di Firenze)

[2016]

# Variante al Piano Strutturale



Sindaco: **Massimiliano Pescini**  
Assessore Urbanistica ed Edilizia: **Donatella Viviani**

Gruppo di lavoro

Progettista incaricato: **Architetto Silvia Viviani**  
Collaboratori: Architetto Annalisa Pirrello, Barbara Croci  
Architetto Lucia Ninno, Ingegnere Andrea Urbani

Garante della comunicazione: Claudia Pratesi

Servizio Urbanistica ed edilizia  
Architetto Barbara Ronchi, Architetto Sonia Ciapetti,  
Architetto Costanza Cacciatori, Architetto Sandra Anichini

## RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

(Art. 17 LR 65/2014)

[Febbraio 2016]



## Sommario

Premessa.....	3
1 - La variante al Piano strutturale: contenuti e disposizioni di legge.....	7
1.1    Indirizzi programmatici, obiettivi e azioni della variante al PS .....	7
1.2    Disposizioni della LR 65/2014 per la variante al PS .....	11
1.3    Ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.....	12
1.4    Iter di formazione della Variante al PS e programma di lavoro .....	13
2 – Quadro territoriale e strumentazione urbanistica vigente .....	16
2.1    Il PS vigente: elaborati costitutivi, obiettivi, dimensionamento e attuazione.....	16
OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE .....	18
STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE .....	19
STATO DI ATTUAZIONE DEL PS VIGENTE .....	22
2.2    PIT/PPR: contenuti principali e contenuti specifici per il territorio di riferimento .....	26
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI.....	27
SCHEDE D'AMBITO N. 10 - CHIANTI .....	33
INVARIANTI STRUTTURALI .....	34
INDIRIZZI PER LE POLITICHE .....	47
DISCIPLINA D'USO.....	48
2.3    PTCP: contenuti principali e contenuti specifici per il territorio di riferimento .....	52
OBIETTIVI GENERALI E AZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI FIRENZE.....	52
LE STRATEGIE DEL PTCP PER IL SISTEMA TERRITORIALE DEL CHIANTI FIORENTINO .....	59
3 - Il quadro conoscitivo di riferimento.....	78
3.1    STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA .....	79
3.2    STRUTTURA ECOSISTEMICA.....	83
3.3    STRUTTURA INSEDIATIVA.....	88
3.4    ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIALI .....	91
3.5    STRUTTURA AGROFORESTALE .....	95
3.6    PATRIMONIO CULTURALE.....	96
4 - Il processo partecipativo .....	99
4.1    Il processo partecipativo per la formazione della variante al PS .....	99
4.2    Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento.....	101
4.3    Enti ed organismi pubblici tenuti a fornire pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati ....	101



## Premessa

La presente relazione di avvio del procedimento, redatta ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 65/2014, è articolata in tre parti:

- ✓ una prima parte dedicata alla variante al Piano Strutturale (d'ora in poi PS) in corso di elaborazione con particolare riferimento ai contenuti e all'iter di formazione del nuovo strumento;
- ✓ una seconda parte finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti comunali e sovraordinati e precisamente: Piano strutturale comunale vigente, Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze;
- ✓ una terza parte dedicata ad una prima ricognizione del quadro conoscitivo disponibile e alla individuazione delle eventuali ulteriori integrazioni che sarà necessario svolgere;
- ✓ una quarta parte riservata al processo partecipativo.

In premessa al lavoro svolto va evidenziato che dall'approvazione del vigente Piano Strutturale (e del Regolamento Urbanistico) ad oggi lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale e il governo del territorio è profondamente cambiato, di conseguenza è utile fare subito un punto sullo scenario delle attività di governo del territorio e una breve disamina della complessità procedurale che riguarda l'iter di formazione della presente variante.

**Cambiamenti nello scenario dell'attività di pianificazione e governo del territorio, PIT/PPR, PTC, norme in materia di VAS, LR 65/2014 e regolamenti regionali di attuazione**

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

- ✓ La Regione Toscana ha approvato la Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza. Successivamente;
- ✓ nell'ottobre 2011, la Regione ha provveduto anche a modificare i criteri da utilizzare per le indagini geologiche, con il Regolamento di attuazione dell'Art. 62, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), in materia di indagini geologiche (il 53/R).
- ✓ La Provincia di Firenze ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15 giugno 1998 il proprio PTCP e con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20 Febbraio 2012 ha adottato la Variante di adeguamento del PTCP ai sensi della L.R. 1/2005, approvata poi con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013.

- ✓ Il Consiglio Regionale, inoltre, ha approvato la nuova Legge regionale n.65 del 10 novembre 2014 Norme per il governo del territorio , che ha abrogato la LR 1/2005.
- ✓ il Consiglio Regionale Toscano con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico regionale (d'ora in poi PIT/PPR).
- ✓ In data 22 dicembre 2015, in accordo con le scadenze delle Direttive 2000/60/CE e 2007/60/CE, sono stati pubblicati sul sito del Distretto dell'Appennino Settentrionale il Piano di Gestione del Rischio Alluvione e l'aggiornamento del Piano di Gestione delle Acque del bacino del fiume Arno.  
I Piani sono stati adottati il 17 dicembre 2015 dal Comitato Istituzionale Integrato.

Il Comune di San Casciano val di Pesa, con il presente documento, avvia il procedimento per la redazione della Variante al Piano Strutturale vigente (PS), atto di governo del territorio comunale, così come definito all'art. 10 della LR 65/2014, ovvero: "*Piano Strutturale comunale (P.S.), strumento di pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 10 c. 2 lettera d), disciplinato all'art. 92 della L.R. n. 65/2014*".

La redazione della variante al PS è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento per la redazione della variante al Piano strutturale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) una breve disamina del quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

La Relazione di Avvio del Procedimento è redatta e trasmessa contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

## Complessità procedurale e iter di formazione della variante

Per la formazione del nuovo strumento urbanistico comunale è necessario avviare diverse procedure con percorsi che si sovrappongono, per questo motivo in questa premessa viene svolta una prima analisi utile a facilitare la programmazione delle fasi e dei tempi necessari.

Il procedimento urbanistico per la variante al PS, artt. 17, 18 e 19 della L.R. 65/2014 si articola in:

1. avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici (i termini sono stabiliti nell'atto del Consiglio comunale);
2. svolgimento della conferenza di co-pianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014) per la ricorrenza dei casi indicati dalla legge 65/2014;
3. svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
4. adozione;
5. deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni);
6. istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
7. approvazione, il cui atto contiene il riferimento puntuale alle osservazioni e le controdeduzioni, ed efficacia del piano.

Il procedimento di adeguamento al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR prevede:

- ✓ svolgimento di apposita conferenza paesaggistica, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti e ove sono invitati il Comune titolare dell'atto e la Provincia interessata. Ai fini di tale conferenza, il Comune, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione della variante, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. La conferenza si conclude nei 30 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione della variante al PIT/PPR.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della L.R. 10/2010, per il PO prevede:

- ✓ fermi restando i compiti che la L.R. 10/2010, in conformità al D. Lgs. 152/2006, assegna alle autorità procedente e competente, la VAS si articola in avvio (Documento Preliminare) e conseguente consultazione dell'autorità competente e di altri soggetti competenti in materia ambientale (90 giorni);
- ✓ svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- ✓ adozione e pubblicazione del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica;
- ✓ presentazione di osservazioni (60 giorni);
- ✓ esame delle osservazioni pervenute ed espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente (nei 90 giorni successivi);
- ✓ conclusione del procedimento e dichiarazione di sintesi che accompagna l'approvazione della variante al PS.

Data la complessità delle procedure e ai fini della non duplicazione degli atti, le disposizioni regionali prevedono inoltre apposite disposizioni di raccordo:

✓ in corrispondenza dell'avvio:

ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, l'avvio del procedimento urbanistico è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 (verifica di assoggettabilità) o del Documento preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 (avvio di VAS);

✓ in corrispondenza dell'adozione:

ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della L.R. 65/2014, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 comma 6 della L.R. 10/2010, per le quali il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente all'adozione del piano e le consultazioni di cui all'art. 25 della L.R. 10/2010, che prevedono la messa a disposizione della documentazione e la presentazione di osservazioni entro 60 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, sono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'art. 17 della L.R. 65 più volte citata, per le quali, dopo l'adozione e la pubblicazione del relativo avviso sul BURT, il piano è depositato e chiunque può presentare osservazioni nei 60 giorni successivi.



# 1 - La variante al Piano strutturale: contenuti e disposizioni di legge

## 1.1 Indirizzi programmatici, obiettivi e azioni della variante al PS

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

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

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

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

Nello specifico la Variante viene aggiornata con i contenuti del:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015 (- Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio; - Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR);
- Variante del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, approvata con delibera C.P. n° 1 del 10/01/2013;
- PAI - Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico;
- PGRA - Piano di Gestione Rischio Alluvione.

Inoltre la Variante contiene l'aggiornamento della schedatura degli edifici in territorio aperto ed introduce modifiche al dimensionamento delle singole UTOE al fine di promuovere, compatibilmente alla conservazione e alla tutela delle risorse territoriali, paesaggistiche e ambientali, lo sviluppo delle potenzialità e delle vocazioni economiche locali.

In modo specifico la Variante affronta e si propone di dare risposta ad alcune questioni ed esigenze di sviluppo ritenute dall'A.C. rilevanti ed urgenti per lo sviluppo economico, culturale e sociale e per la sicurezza ambientale del territorio comunale. Gli "assi" o "macrotemi" che la Variante contiene sono relativi e riguardano:

- ✓ lo sviluppo economico del territorio, compatibile e sostenibile con le risorse ambientali e paesaggistiche. L'obiettivo è di promuovere e di sviluppare un'offerta turistica ricettiva diversificata (dal campeggio e/o camper al turismo sportivo a quello eno-gastronomico per arrivare in fine alla ricettività legata al mondo dei matrimoni) in grado di mettere in moto forme sinergiche di valorizzazione del territorio e che permetta al contempo di preservare il patrimonio culturale, architettonico e paesaggistico.
- ✓ Il tema dello sport e del tempo libero è inserito nella Variante anche con gli obiettivi di promuovere e sostenere la mobilità lenta in particolare la Variante si prefigge lo scopo di completare alcuni tracciati ciclo pedonali esistenti (anche per garantire la sicurezza dei fruitori) e di integrare ed arricchire la rete di percorsi esistenti. Il potenziamento ed il miglioramento dei tracciati ciclo pedonali si lega conseguentemente e diviene un tutt'uno con la valorizzazione delle strade vicinali, con il recupero di percorsi storici, paesaggistici ed ambientali.
- ✓ il mantenimento ed l'innalzamento del livello e della qualità dei servizi da offrire alla popolazione in particolare alle fasce di popolazione più fragili, creando i presupposti per la creazione di attività di cura e assistenza a persone svantaggiate;
- ✓ la tutela e la valorizzazione dell'importante patrimonio paesaggistico e culturale di San Casciano in Val di Pesa; che trova attuazione nell'aggiornamento degli elaborati cartografici e delle norme con il i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico al fine di individuare correttamente le aree soggette a vincolo e conseguentemente di garantire il rispetto della specifica disciplina. Anche l'attività di individuare le aree compromesse e degradate o quella di aggiornare la schedatura degli edifici sono ovviamente azioni concrete per perseguire gli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione del Patrimonio.

Legato al presente tema vi è anche la finalità della Variante di individuare, tutelare e promuovere la conoscenza delle emergenze archeologiche presenti sul territorio.

- ✓ la tutela e la salvaguardia idrogeomorfologica del territorio e quindi la sicurezza delle persone che a San Casciano vivono e lavorano e dei beni naturali ed ambientali, ma anche di quelli artificiali e costruiti nel tempo dalla mano dell'uomo. Da qui l'attenzione all'aggiornamento del PS al PAI ed al PRGA.

Sulla base degli indirizzi programmatici individuati dall'Amministrazione Comunale e dei contenuti dei documenti prodotti nell'ambito delle attività di Informazione e Partecipazione, sono stati sintetizzati gli obiettivi e le azioni della Variante. Individuati gli obiettivi e le azioni sono stati determinati i possibili effetti che la Variante potrà produrre.

La Variante persegue i seguenti obiettivi principali:

- O.1 - Promuovere, compatibilmente alla conservazione e alla tutela delle risorse territoriali, paesaggistiche e ambientali, lo sviluppo delle potenzialità e delle vocazioni economiche e di centri di servizi; (dimensionamento UTOE)
- O.2 - Favorire lo sviluppo del sistema turistico; ( - dimensionamento UTOE; - reti di fruizione ciclo-pedonale)

- O.3 - Promuovere lo sviluppo della viabilità e della mobilità anche quella lenta e sostenibile; (- reti di fruizione ciclo-pedonale; - modifica previsioni tavola 7)
- O.4 - Favorire lo sviluppo di nuove opportunità economiche compatibili con il territorio come: attività ricettive; piccoli esercizi commerciali; attività di promozione e vendita di prodotti tipici, artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, ricreative e del tempo libero, per la motorietà e il benessere collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive; attività di studio e ricerca, di produzione intellettuale e culturale; attività di cura e assistenza a persone svantaggiate; attività veterinarie e/o ad esse collegate; maneggi e pensioni per cavalli; vivaismo; (dimensionamento UTOE)
- O.5 - Allineare il Piano Strutturale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015; (- Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio; - modifica della TAV 11; - Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR)
- O.6 - Allineare il Piano Strutturale ai contenuti della Variante del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, approvata con delibera C.P. n° 1 del 10/01/2013;
- O.7 - Aggiornare il Piano Strutturale con i contenuti del PAI - Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico;
- O.8 - Aggiornare il Piano Strutturale con i contenuti del PGRA - Piano di Gestione Rischio Alluvione;
- O.9 - Aggiornare alcuni contenuti del Piano Strutturale per allinearsi alle mutate condizioni dello stato di fatto; (- schedatura degli edifici; - aggiornamento TAV 18)
- O.10 - Ridefinire i criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014;
- O.11 - Individuazione e valorizzazione delle emergenze archeologiche presenti sul territorio al fine della promozione culturale.

Le azioni previste sono:

- A.1 - Verifiche sul dimensionamento ed incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE).
- A.2 - Revisione della schedatura degli edifici in territorio aperto (estratto catastale; foto aerea; uso attuale dell'edificio, alterazioni tipologiche/architettoniche/dell'area di pertinenza; giudizio sintetico di valore; documentazione fotografica);
- A.3 - Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio;
- A.4 - Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR);
- A.5 - Integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici ed idraulici con i contenuti del PAI- Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico;

- A.6 - Integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici con i contenuti del PGRA- Piano di gestione Rischio alluvione;
- A.7 - Adeguamento ed inserimento negli elaborati del PS di alcuni specifici contenuti della Carta dello Statuto, della Monografia del Chianti Fiorentino e del Quadro Conoscitivo del PTCP di Firenze;
- A.8 - Individuazione di criteri di compatibilità paesaggistica, ambientale e con le pressioni sulle infrastrutture stradali, che il PO dovrà seguire, per individuare le previsioni puntuali che diano risposte alla nuova domanda di sviluppo economico;
- A.9 - Definizione di criteri per qualificare le emergenze archeologiche individuate nel territorio comunale;
- A.10 - Individuazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e completamento di alcuni tracciati esistenti.
- A.11 - Aggiornamento e revisione delle previsioni relative alla viabilità (modifica della Tavola 7)

Alla luce degli obiettivi e delle azioni sono stati individuati i seguenti possibili effetti:

- E.1 - Riqualficazione e valorizzazione dei centri abitati e del territorio aperto; (T, P, Pcp)
- E.2 - Incremento dei livelli di qualità e di quantità dell'offerta turistico - ricettiva; (A, E, T)
- E.3 - Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività commerciali e direzionali; (A, E, T)
- E.4 - Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività produttive; (A, E, T)
- E.5 - Incremento dei livelli di quantità e qualità dei servizi (sportivi, assistenziali, ecc); (A, T, S, Su)
- E.6 - Maggiore sostegno ed incremento delle attività economiche presenti nel territorio; (E)
- E.7 - Incremento della funzionalità del sistema della mobilità; (A, E, T)
- E.8 - Maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto a fattori di rischio ambientali (A, P, E, S, Su)
- E.9 - Migliore gestione ed efficacia del Piano Strutturale e quindi più incisiva azione di governo del territorio (A, P, T, E, S, PCP, Su)
- E.10 - Maggior tutela e qualità delle risorse ambientali; (A, Su)
- E.11 - Maggior tutela e valorizzazione delle risorse e dei beni paesaggistici e culturali e delle emergenze archeologiche (P, Pcp)

Tra parentesi è riportato il riferimento all'ambito in cui si ritiene possa ricadere l'effetto secondo la seguente legenda:

- A- Ambientale;
- P- Paesaggistico;
- T- Territoriale;
- E- Economico;
- S- Sociale;
- PCP- Patrimonio Culturale e Paesaggistico;
- Su- Salute umana.

## 1.2 Disposizioni della LR 65/2014 per la variante al PS

Il principale riferimento normativo per la Variante al Piano Strutturale vigente è costituito dalla nuova LR 65/2014 Norme per il governo del territorio, che rinnova in parte nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Come accennato in premessa, nel combinato disposto della nuova Legge regionale e del nuovo Piano di Indirizzo territoriale della Regione Toscana, sono introdotte novità anche nel procedimento urbanistico (si veda l'art. 25, LR65/2014 sotto riportato) e nuovi procedimenti come quello di adeguamento al PIT/PPR (artt. 20 e 21, della disciplina del PIT vigente).

### Legge Regionale n. 65/2014 - Art. 25

Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato.  
Conferenza di copianificazione.

*1. Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).*

### 1.3 Ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

Le azioni elencate nel precedente paragrafo comportano alcune integrazioni al quadro strategico del PS. Alcune di esse interessano il territorio esterno al perimetro dei centri abitati, in particolare si tratta di adeguamenti a tracciati viari esistenti di interesse sovralocale (adeguamento svincolo Firenze - Siena) e di adeguamenti di percorsi ciclo-pedonali.

Data la natura del Piano Strutturale e della specifica variante che si va ad avviare non vi sono altre ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato attualmente localizzabili.

Viste le finalità della Variante sarà nella successiva fase di attuazione di tali finalità e strategie, che competono al PO, che individuerà le specifiche azioni di trasformazione, anche sulla base dell'avviso che il Comune predisporrà invitando i soggetti interessati, pubblici e privati a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici.

In sintesi la Variante al PS, come detto nei paragrafi precedenti, prevede azioni che interessano l'intero territorio del Comune e possono essere suddivise in due macro categorie:

- le azioni finalizzate all'aggiornamento del PS ai contenuti dei Piani Sovraordinanti che sono:
  - revisione della schedatura degli edifici in territorio aperto (estratto catastale; foto aerea; uso attuale dell'edificio, alterazioni tipologiche/architettoniche/dell'area di pertinenza; giudizio sintetico di valore; documentazione fotografica);
  - revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio;
  - Individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR);
  - integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici ed idraulici con i contenuti del PAI- Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico;
  - integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici con i contenuti del PGRA- Piano di gestione Rischio alluvione;
  - adeguamento ed inserimento negli elaborati del PS di alcuni specifici contenuti della Carta dello Statuto, della Monografia del Chianti Fiorentino e del Quadro Conoscitivo del PTCP di Firenze;
  - individuazione di criteri di compatibilità paesaggistica, ambientale e con le pressioni sulle infrastrutture stradali, che il PO dovrà seguire, per individuare le previsioni puntuali che diano risposte alla nuova domanda di sviluppo economico;
  - definizione di criteri per qualificare le emergenze archeologiche individuate nel territorio comunale;
  
- le azioni che apportano modifiche alla componente strategica del PS sono:
  - verifiche sul dimensionamento ed incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE);
  - individuazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e completamento di alcuni tracciati esistenti;
  - aggiornamento e revisione delle previsioni relative alla viabilità (modifica della Tavola 7).

#### 1.4 Iter di formazione della Variante al PS e programma di lavoro

Come fin qui descritto la variante al Piano Strutturale aggiorna, specifica ed integra i contenuti del PS vigente, inoltre li allinea ad importanti Piani sovraordinanti.

In riferimento ai cambiamenti fin qui descritti, ai contenuti di cui al precedente paragrafo 2.1 e ai procedimenti descritti nella premessa del presente documento, di seguito è riportato il programma delle fasi di lavoro che saranno affrontate in successione ai fini dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico:

**1. Avvio dei lavori e del percorso partecipativo;**

Questa fase avviata nei mesi di novembre e dicembre 2015, ha compreso una serie di attività preliminari, dalla ricognizione dei materiali disponibili per l'integrazione e la definizione del quadro conoscitivo, alla verifica e al monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale vigente (si veda il paragrafo 2.1 della presente relazione), compresa l'organizzazione dei primi incontri con cittadini e professionisti locali nell'ambito del processo di comunicazione e partecipazione (si veda il paragrafo 4.1).

**2. Avvio delle procedure urbanistiche e di VAS;**

Si tratta della fase in corso che prevede la redazione della presente Relazione di Avvio e del Documento Preliminare di VAS, da trasmettere al Comune che avvia formalmente le rispettive procedure (istruttorie, convocazione del Consiglio Comunale, acquisizione dei pareri dei soggetti competenti entro 90 giorni dall'invio degli atti da parte del Comune, eventuali integrazioni e modifiche indicate dagli enti competenti da considerare nella redazione della variante e del Rapporto Ambientale). Nell'avvio urbanistico è compreso l'avvio del procedimento di adeguamento al PPR come stabilito all'art. 21 della disciplina del piano medesimo.

**3. Definizione del quadro conoscitivo di riferimento e sintesi delle indagini;**

Sono da svolgere in questa fase attività di analisi, indagini e ricognizione funzionali alla definizione del progetto di piano: verifica dei quadri conoscitivi di PS, RU, PTCP e PIT/PPR, verifica della disponibilità delle banche dati dei SIT provinciale e regionale, verifica della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 in particolare all'interno dei centri abitati, definizione degli approfondimenti e delle analisi di integrazione alla conoscenza esistente; analisi e indagini sul territorio aperto e sulle aree urbanizzate, sopralluoghi e analisi ricognitive a supporto delle indagini geologiche ai sensi del Regolamento 53/R.

**4. Conferenza di copianificazione;**

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione. Nel caso della variante in oggetto potrebbero essere interessati da questa disposizione gli adeguamenti e le modifiche di tratti di viabilità esistente di interesse sovralocale, pur trattandosi di adeguamenti delle infrastrutture esistenti, e gli adeguamenti ai percorsi ciclo-pedonali. Come già detto sarà nella successiva fase di attuazione delle finalità e strategie della variante in oggetto che saranno individuate le specifiche azioni di trasformazione, tuttavia, se sarà ritenuto necessario, saranno predisposti elaborati per la Conferenza di copianificazione (relazione, cartografia)

e la loro trasmissione al Comune che promuove la Conferenza di copianificazione, inviando alla Regione la richiesta di convocazione della Conferenza e gli elaborati predisposti almeno 15 giorni prima dalla seduta convocata. La seduta è convocata entro 30 giorni dalla richiesta .

**5. Stesura definitiva della variante;**

Si procede con l'elaborazione del progetto definitivo di variante costituito in linea di massima da Norme Tecniche di Attuazione, Relazione Illustrativa generale, elaborati di quadro conoscitivo e di progetto con diverse scale di rappresentazione, VAS – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, Valutazione di Incidenza, indagini geologico tecniche.

**6. Adozione;**

Il Consiglio Comunale adotta la Variante al Piano Strutturale e il Rapporto Ambientale di VAS. Gli atti sono trasmessi alla Regione e sul BURT viene pubblicato l'avviso di avvenuta Adozione. Il Comune procede al deposito e alla pubblicazione dell'avviso di adozione della variante solo dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla provincia o alla città metropolitana.

**7. Fase delle osservazioni;**

Il nuovo strumento urbanistico adottato è depositato presso il Comune per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune. Il lavoro in questa fase consiste nella preparazione dell'istruttoria delle osservazioni, delle controdeduzioni e nella eventuale modifica degli elaborati.

**8. Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR -**

**Procedura di adeguamento al PIT/PPR;**

Conclusa la fase delle osservazioni il Comune trasmette alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate Approvazione ed efficacia del Piano operativo.

Entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui sopra, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato il Comune al fine di rappresentare i propri interessi e la provincia interessata.

I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione. Qualora, all'esito della conferenza il nuovo piano adottato non sia ritenuto adeguato al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi e si procede successivamente alla modifica degli elaborati secondo quanto concluso dalla Conferenza.

**9. Approvazione ed efficacia della Variante;**

Il Consiglio Comunale approva la Variante al PS e i documenti di VAS.

Lo strumento approvato è trasmesso alla Regione e alla Provincia. La pubblicazione sul BURT dell'avviso di Approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione degli atti agli enti. Il Piano Operativo acquista efficacia decorsi 15 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è conferito nel sistema informativo geografico regionale



(art.56 della LR 65/2014) in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.

## 2 – Quadro territoriale e strumentazione urbanistica vigente

In questa seconda parte della relazione si intende costruire un primo quadro territoriale di riferimento per la definizione della variante in corso di redazione.

Per la parte conoscitiva e descrittiva dell'ambito comunale e sovracomunale, il così detto Chianti fiorentino, si fa riferimento principalmente al quadro conoscitivo del PS, del RU vigente e alle risorse territoriali individuate sia dal PIT/PPR sia dal PTCP di cui viene dato ampio resoconto nei prossimi paragrafi.

Il quadro normativo di riferimento è costituito dal Piano strutturale vigente, dal PIT/PPR e dal PTCP vigenti.

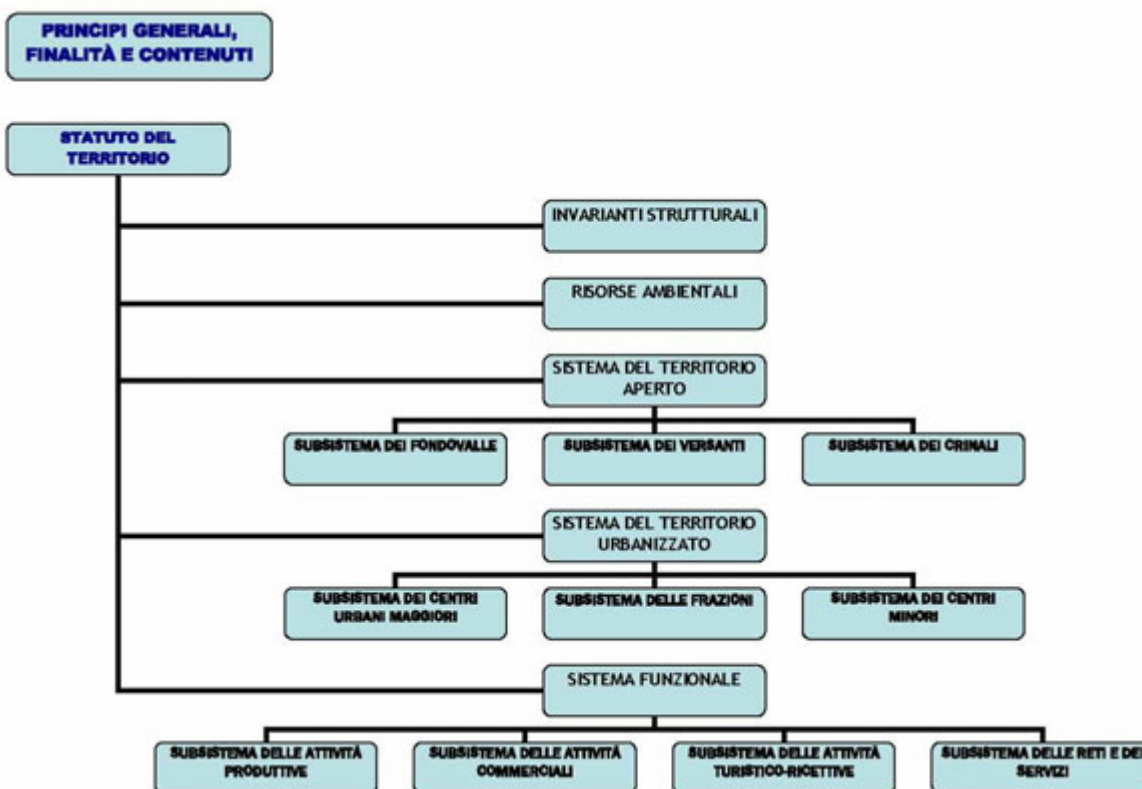
### 2.1 Il PS vigente: elaborati costitutivi, obiettivi, dimensionamento e attuazione

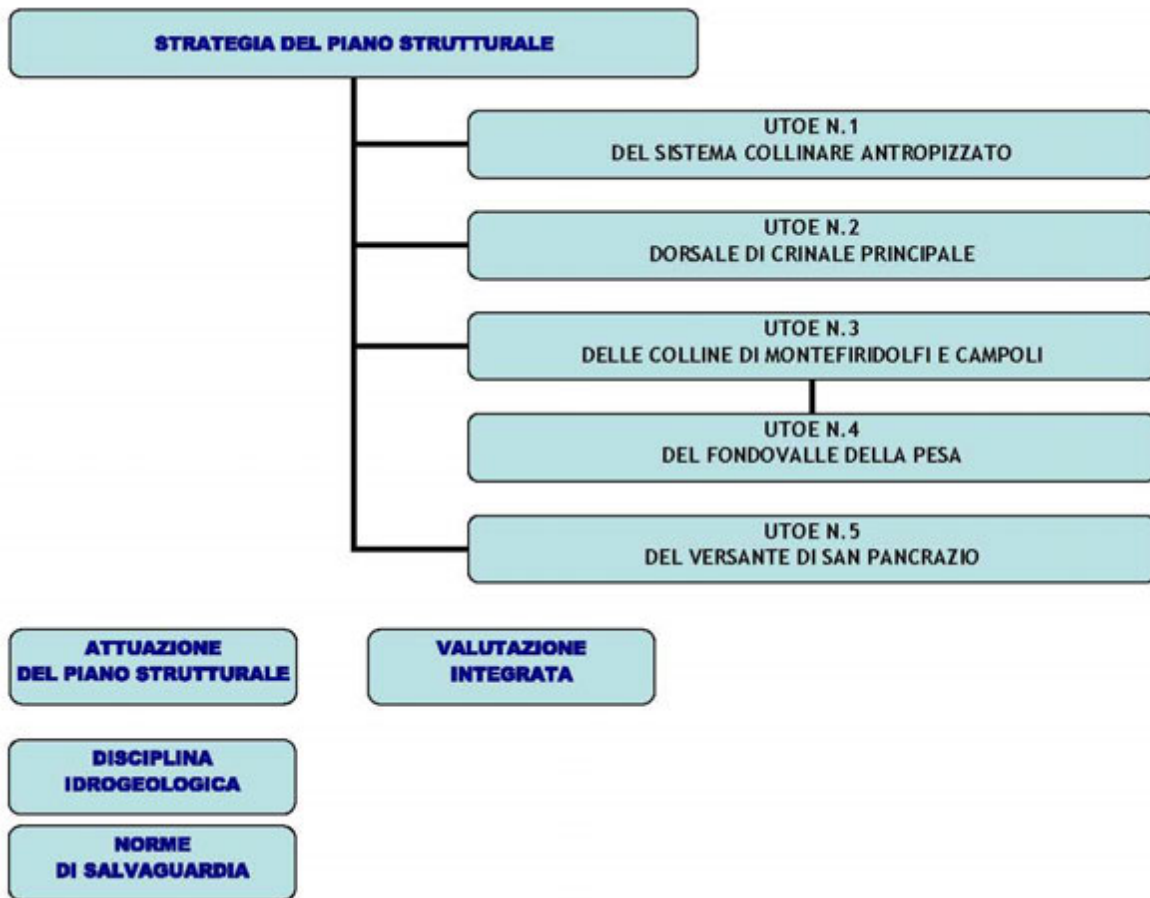
Il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha approvato il proprio Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16/03/2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.16 del 22/04/2009.

Il Piano Strutturale è stato redatto ai sensi dell'art. 53 della LR 1/2005 e nel rispetto di tale norma, vigente al momento della sua elaborazione, è articolato nelle tre componenti fondamentali:

- Quadro conoscitivo;
- Statuto;
- Strategia.

La struttura della disciplina del Piano è illustrata dallo schema di seguito riportato.





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

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

La strategia è contenuta nella disciplina, Titolo III, artt. da 27 a 32, e restituita graficamente nelle tavole da 21 a 24.

Inoltre, i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali sono desumibili dalle condizioni statutarie per sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali (Disciplina Titolo II), dai limiti di attuazione definite per le Utoe (Disciplina Titolo III), dai criteri e indirizzi per la parte gestionale (Disciplina Titolo IV), dalle specifiche condizioni per la tutela idrogeologica (Titolo VI della Disciplina e Tavole da Tav. G1 a Tav. G14).

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

Di seguito sono riportati gli obiettivi del Piano Strutturale strutturati in obiettivi generali, obiettivi dello Statuto ed obiettivi specifici per ciascuna delle 5 UTOE individuabili nel territorio comunale.

Gli obiettivi sono stati ripresi dalla Disciplina di Piano e dalla Valutazione Integrata del Piano Strutturale.

## OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

### Obiettivi generali del Piano Strutturale (Disciplina art. 1)

- 1- La formazione della conoscenza delle risorse territoriali quale base per la definizione delle scelte di governo del territorio
- 2- La tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed insediativo
- 3- Il razionale, appropriato e sostenibile utilizzo delle risorse esistenti per azioni promosse al fine di migliorare la qualità della vita e garantire lo sviluppo civile della collettività

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

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

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

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

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

## STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE

### UTOE N1 - SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

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

OU.2 - riqualificazione della zona mineraria di Testi

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

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

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

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

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

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

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

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

OU.7 - riqualificazione delle aree compromesse e degradate

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

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori

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

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

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

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

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

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

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

### UTOE N.4 - FONDOVALLE DELLA PESA

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

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

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

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

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

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

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

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

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

#### OBIETTIVI GENERALI UTOE

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

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

#### OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

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

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PS VIGENTE

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

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

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

### Concorrono al dimensionamento:

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

### Non concorrono al dimensionamento:

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

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

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

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

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

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



## UTOE 1 – VERSANTI

funzioni	esistente	previsioni comprehensive del residuo di PRG confermato e previsione del PS	usato al 31/12/2015	residuo al 31/12/2015
Residenziale	164005	13262	5444,785	7817,215
Industria – artigianale – commercio all'ingrosso/depositi	52000	194000	0	194000
commercio medie strutture di vendita	0	0	0	0
turistico ricettiva in posti letto direzionale compreso att. Private di servizio	3500 0	2500 + 250 post letto	20 0	2500 + 250 post letto 0

## UTOE 2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

funzioni	esistente	previsioni	usato al 31/12/2015	residuo al 31/12/2015
Residenziale	493806	26034	6147,08	19886,92
Industria – artigianale – commercio all'ingrosso/depositi	36000	22820	332,6	22487,4
commercio medie strutture	4000	400	374	26
turistico ricettiva in posti letto	15000	13500+500mq+100 posti letto	0	13500+500mq+100 posti letto
direzionale compreso att. Private di servizio	13400	6300	529,18	5770,82

## UTOE 3 – MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI

funzioni	esistente	previsioni	usato al 31/12/2015	residuo al 31/12/2015
Residenziale	55750	3530	471,77	3058,23
Industria – artigianale – commercio all'ingrosso	0		0	0
commercio medie strutture	0		0	0
turistico ricettiva in posti letto	4500	200 posti letto	0	200 posti letto
direzionale compreso att. Private di servizio	250	100	0	100

## UTOE4 – FONDOVALLE DELLA PESA

funzioni	esistente	previsioni	usato al 31/12/2015	residuo al 31/12/2015
Residenziale	130950	18492	1823,097	16668,903
Industria – artigianale – commercio all'ingrosso	84000	76200	33679,42	42520,58
commercio medie strutture	0	1500	887,4	612,6
turistico ricettiva in posti letto	1500	700 +300 posti letto	0	700 +300 posti letto
direzionale compreso att. Private di servizio	800	200	115,16	84,84

## UTOE5 – VERSANTE SAN PANCRAZIO

funzioni	esistente	previsioni	usato al 31/12/2015	residuo al 31/12/2015
Residenziale	39100	4000	1125,31	2874,69
Industria – artigianale – commercio all'ingrosso	0	0	0	0
commercio medie strutture	0	0	0	0
turistico ricettiva in posti letto	3500	0	0	0
direzionale compreso att. Private di servizio	150	0	0	0

**DIMENSIONAMENTO TERRITORIO APERTO – ANNI 2015-2014-2013-2012-2011-2010**

Subsistema	Previsione ps	Usato	residuo
Crinali	1500	1381,9	118,1
versanti	7000	4219,245	2780,755
fondovalle	3500	229,639	3270,361

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);
- ✓ Disciplina degli ambiti di paesaggio (contenuta nelle Schede degli Ambiti di paesaggio);
- ✓ Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice) e degli ulteriori contesti;
- ✓ Disciplina del sistema idrografico;
- ✓ Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;

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

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

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

## DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

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

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

(Sintesi dell'Art. 7)

**Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- b - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
- c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori 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.

**I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)**

(Sintesi dell'Art. 8)

**Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed esteticoperceptivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

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

(Sintesi dell'Art. 12)

**Obiettivi** - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;

b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;

f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

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


i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità .

Di seguito sono riportati alcuni estratti degli elaborati grafici.

**Aree tutelate per legge Lettera b) - I territori contermini ai laghi**



Legenda

 Aree tutelate lettera b)

Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. b) - I territori contermini ai laghi - (scala originaria 1: 60.000)


**Aree tutelate per legge Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**




Estratto Carta Aree tutelate per legge, Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

(scala originaria 1: 60.000)

Legenda

 Aree tutelate lettera c)

 Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

**Aree tutelate per legge Lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi**



Legenda



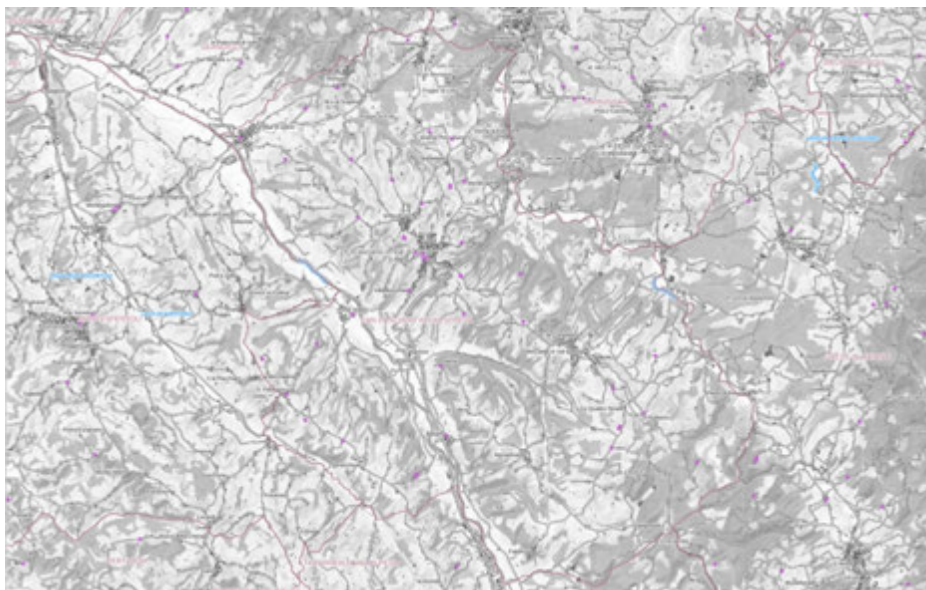
Zone boscate;

Zone con vegetazione  
arbustiva e/o erbacea;  
Strade in aree boscate

Estratto della Carta *Aree tutelate per legge Lett.g) - I territori coperti da foreste e boschi*

(scala originaria 1:60.000)

**Beni architettonici tutelati ai sensi della parte ii del D.lgs. 42/2004**



Legenda



Beni architettonici

Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte ii del d.lgs. 42/2004* - (scala originaria 1:60.000)



Il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa è interessato inoltre dalla presenza di tre vincoli istituiti con Decreto Ministeriale:

- D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966. Il vincolo interessa il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa;
- D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970a. Il vincolo interessa il territorio dei Comuni di Impruneta, San Casciano in Val di Pesa, Tavernelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa;
- D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001. Il vincolo interessa il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

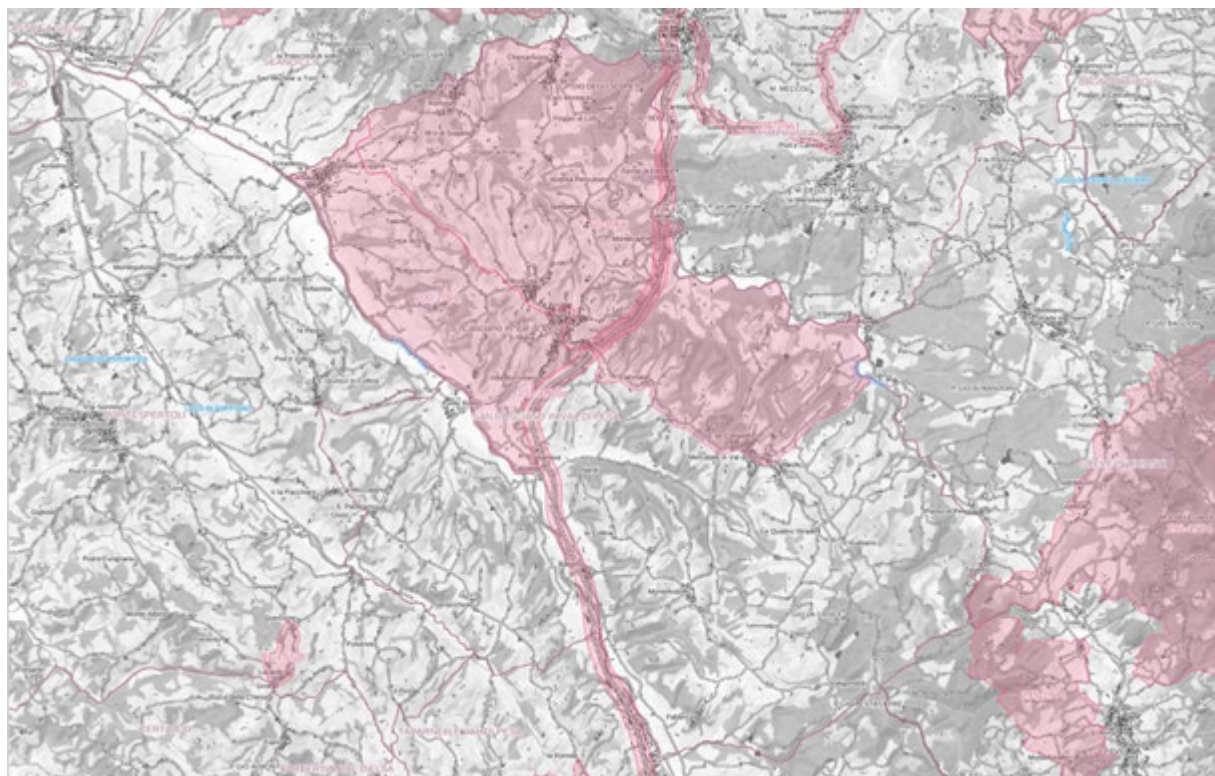
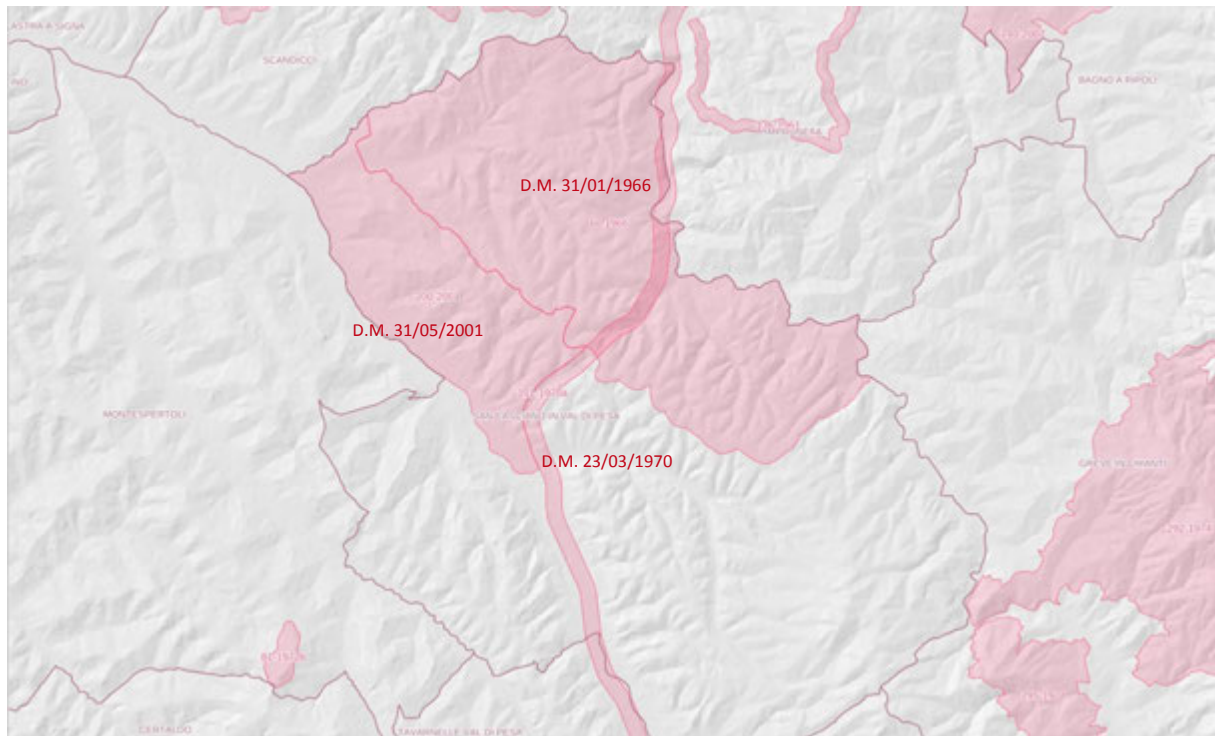
Nel territorio del Comune di San Casciano è inoltre presente l'area oggetto di vincolo denominata "*Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano*<sup>1</sup>, tale area è da sottoporre all'esame della Commissione Regionale di cui all'art. 137 del Codice ed della L.R. 29/2012 al fine di definire la corretta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

Nel Documento preliminare di VAS è riportata, per ciascun vincolo, l'Ortofocarta con il perimetro della zona interessata dal vincolo e la *Sezione 4 - Elementi identificati, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza - trasformazione, disciplina d'uso. Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzata dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT.*

---

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


**IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO D. LGS. 42/2004, ART. 136**



Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004, art. 136* (con la carta topografica)

(scala originaria 1:60.000)

**Legenda**

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

## SCHEDA D'AMBITO N. 10 - CHIANTI

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

L' Ambito 10- Chianti comprende i Comuni di: Barberino Val d'Elsa (FI), Castellina in Chianti (SI), Castelnuovo Berardenga (SI), Gaiole in Chianti (SI), Greve in Chianti (FI), Radda in Chianti (SI), San Casciano in Val di Pesa (FI), Tavernelle Val di Pesa (FI)

La Scheda d'Ambito contiene:

il Profilo dell'ambito;

la Descrizione interpretativa: Strutturazione geologica e geomorfologica, Processi storici di territorializzazione, Caratteri del paesaggio, Iconografia del paesaggio;

le Invarianti strutturali di cui in seguito sono riportati estratti con descrizioni, dinamiche di trasformazione, valori e criticità:

- I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
- II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,
- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
- IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali;

l'Interpretazione di sintesi: Patrimonio territoriale e paesaggistico, Criticità;

gli Indirizzi per le politiche: Indirizzi per le politiche;

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



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

Per un'analisi completa e dettagliata dei contenuti del PIT/PPR si veda l' Allegato 2 al Documento preliminare di VAS "Estratti e Sintesi dei contenuti dell'Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico".

Di seguito sono riportati estratti e brani estrapolati della "Scheda dell'Ambito 10 - Chianti" per una lettura di sintesi della parte relativa alle invarianti strutturali e alla disciplina (gli estratti sono presi dagli elaborati cartografici disponibili presso il sito della Regione Toscana <http://www.regione.toscana.it/home>).

## INVARIANTI STRUTTURALI

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

#### Descrizione strutturale

*Nel paesaggio della Toscana centrale, il Chianti rappresenta una massiccia struttura rilevata, circondata da aree decisamente più basse: i bacini neogenici senesi a sud, la conca di Firenze a nord, il Valdarno di Sopra a est e la Val d'Elsa a ovest. Rispetto a queste aree, il Chianti riveste una funzione strutturale e percettiva di "monte". Le differenze, anche climatiche, tra nord e sud e tra est e ovest, sono significative, dando ai rilievi del Chianti una funzione di separazione tra porzioni diverse del territorio regionale.*

*Questa grande struttura morfologica è l'espressione di strutture geologiche abbastanza complesse, che modellano una geografia orientata in senso est-ovest.*

*Il margine orientale dell'ambito condivide con l'ambito Valdarno di Sopra una spina montuosa ben definita ma piuttosto articolata. La catena dei Monti del Chianti è infatti formata da una serie di pilastri tettonici (horst) al cui nucleo emergono le formazioni rocciose del Dominio Toscano, rappresentate soprattutto dal Macigno. Nei blocchi più sollevati, tuttavia, affiorano le formazioni argillitiche ed i calcari poco duri della "Scaglia Toscana"; la minore resistenza meccanica di queste formazioni ha portato alla loro profonda incisione, con la formazione di valli antiformali ad andamento nordovest-sudest, strette e profonde, che frammentano la catena e creano vie di comunicazione.*

[...]

*La parte centrale e occidentale è dominata dagli affioramenti di Unità Liguri. Qui, le forme sono controllate dal comportamento delle formazioni rocciose. La Formazione del Monte Morello, la più diffusa, evidenzia notevoli variazioni; sul versante sinistro dell'alta Val di Pesa, la natura più calcarea dei litotipi definisce un'ampia estensione di Collina calcarea, ricca di forme carsiche e poco insediata. A nord-ovest di Greve, un'area più sollevata, ma meno calcarea e carsica, si modella nel sistema della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri. Nella maggior parte del territorio, tuttavia, le forme sono tipiche del sistema della Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri che, insieme alla simile Collina sulle Unità Toscane, costituisce il supporto del paesaggio percettivo, insediativo e rurale tipico del Chianti. In questo ambito, il sistema della Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri presenta un'ulteriore articolazione, data dal contrasto tra formazioni più resistenti (Formazione del Monte Morello, Pietraforte) e più erodibili (Formazione di Sillano, Argilliti Varicolori). Le prime sostengono i crinali e, spesso, gli insediamenti; le seconde offrono pendii più dolci, luogo preferenziale di vigneti e oliveti. La principale struttura rurale dell'ambito è quindi, in misura preponderante, fondata su suoli piuttosto argillosi, ricchi di elementi grossolani e sottili anche per effetto della prolungata coltivazione.*

### Dinamiche di trasformazione

*Negli ultimi cinquant'anni, il Chianti collinare è stato interessato da estese conversioni da uliveto a vigneto, e da sistemi misti a sistemi viticoli specializzati. Dal punto di vista geomorfologico e idrologico, queste trasformazioni hanno implicato modifiche importanti nei sistemi di protezione del suolo e di gestione delle acque di pioggia. Le estensioni terrazzate si sono ridotte in misura considerevole, anche se questa tendenza si è in qualche misura arrestata in seguito all'emergere di una tendenza più conservazionista, favorita anche dallo sviluppo turistico. Alcuni comuni hanno anche adottato indirizzi che favoriscono la creazione di sistemi terrazzati compatibili con la meccanizzazione, con risultati tecnici interessanti. Le dimensioni delle unità colturali sono aumentate notevolmente, e la sistemazione a rittochino si è generalizzata, per facilitare la meccanizzazione e anche per ridurre le sovrapproduzioni e mantenere il livello qualitativo dei vini.*

[...]

*I centri abitati e produttivi dell'ambito sono da sempre legati a particolari situazioni di crinale o a ristretti fondovalle. Le necessità di espansione hanno portato all'occupazione sempre più completa delle superfici adiacenti ai centri storici e facilmente accessibili, lungo i crinali, su superfici sommitali fortemente smantellate e nei fondovalle.*

[...]

### Valori

*Il paesaggio del Chianti rappresenta il più noto esempio, in epoca moderna, di integrazione tra attività dell'uomo e ambienti collinari rocciosi o comunque a versanti acclivi. L'equilibrio sostenibile rappresentato dal sistema agrario storico è un insegnamento i cui significati profondi, rispetto all'interazione tra popolazione, agricoltura e geomorfologia, hanno valore universale. Come tale, il paesaggio storico del Chianti è un valore fondamentale in se. Componente inscindibile di questo valore, le produzioni di pregio, anch'esse risultato dell'ingegno umano applicato alla natura del territorio.*

### Criticità

*In aggiunta alle considerazioni più generali, che sono comunque relative ai rischi di perdita di testimonianze importanti anche in senso geomorfologico, le tendenze in merito all'uso del suolo, per quanto mitigate e controllate, comportano un aumento delle criticità relative alla conservazione del suolo e al controllo dei deflussi superficiali. Si può affermare infatti che l'erosione e la produzione di deflussi sono entrambe aumentate, anche a causa della vulnerabilità intrinseca dei suoli. I principali corsi d'acqua dell'ambito, Greve e Pesa, non sono immuni da rischi di esondazione, manifestatesi ripetutamente in tempi recenti ma noti anche storicamente: questi rischi hanno anche portato alla realizzazione di estese casse di espansione lungo entrambi i fiumi. Un'ulteriore criticità è legata al rischio di eventi franosi, che è sensibile e aggravato dalla mancanza di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, problema ancora presente.*

[...]

*I sistemi di Collina sulle Unità Liguri, qui molto estesi, sono tendenzialmente poveri di risorse idriche, e i sistemi calcarei dell'ambito, poco radicati in profondità, non danno in questo senso grandi contributi. Le limitate risorse dei fondovalle sono molto utilizzate, al limite dei fabbisogni, e insidiate dalla tendenza all'impermeabilizzazione, in particolare nel fondovalle della media Val di Pesa.*

*Il sistema della Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti presenta criticità in parte diverse. I suoli e le formazioni geologiche sono notevolmente permeabili, per cui la generazione di deflusso rappresenta un problema minore. Il rischio di erosione del suolo però permane, a causa dell'erodibilità di suoli ricchi di sabbia fine e molto fine, sensibili al trasporto idrico sui lunghi versanti a rittochino. Gli acquiferi di questo sistema sono comuni ma molto frammentati, riducendo la risorsa idrica prontamente utilizzabile e rendendo più critici gli effetti dell'impermeabilizzazione e della possibile immissione di inquinanti dovuta alle colture ma anche alle attività di trasformazione, come oleifici e grandi cantine.*

*Nei sistemi di Collina sulle Unità Liguri, la tipica relazione tra insediamenti di crinale e versanti circostanti, riportata nella descrizione strutturale, è all'origine di criticità legate all'espansione dei centri abitati oltre il loro contesto geomorfologico. Le nuove espansioni, infatti, insistono spesso sui versanti modellati nelle formazioni argillitiche, con risultanti seri problemi di dissesto che alterano versanti parte del paesaggio agrario storico e creano danni alle infrastrutture, con conseguenti costi per la collettività. [...]*

## Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

### Descrizione strutturale

*Ambito relativamente omogeneo e in gran parte costituito dal tipico paesaggio del Chianti, prevalentemente collinare nel settore centro occidentale e montano in quello orientale.*

*Il territorio collinare è attraversato dal fiume Greve, dai torrenti Ambra e Pesa, e dal denso reticolo idrografico minore. Con il territorio di Barberino Val d'Elsa l'ambito si estende anche al bacino idrografico del fiume Elsa. La matrice prettamente agricola del settore nord-occidentale e della pianura della Val di Pesa, con relittuali elementi forestali, continua nel restante settore collinare con un caratteristico mosaico di aree agricole e forestali, con dominanza della coltura della vite (soprattutto vigneti specializzati) e dei boschi di latifoglie termofile (querceti di roverella).*

*A tale sistema collinare fortemente trasformato dall'azione dell'uomo fanno da contrasto i Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti e abetine d'impianto quali testimonianze della passata presenza di ambienti pascolivi montani, oramai in via di scomparsa.*

### Dinamiche di trasformazione

*Nel dopoguerra il territorio del Chianti è stato interessato da intense dinamiche di spopolamento delle campagne e di abbandono delle coltivazioni e dei pascoli. Tali processi non si sono mai interrotti nell'area montana, dove all'abbandono dei pascoli e alla successiva ricolonizzazione arbustiva si sono aggiunti gli interventi di rimboschimento di latifoglie e conifere.*

*Nelle zone collinari e basso montane lo sviluppo del settore vitivinicolo e di quello turistico e agriturismo, ha consentito il recupero delle attività agricole, talora anche con negative trasformazioni (dal punto di vista naturalistico e paesaggistico) degli ambienti agricoli tradizionali verso il paesaggio della viticoltura specializzata.*

*Negli ultimi 20 anni le zone collinari e i fondovalle sono inoltre stati interessati da intensi fenomeni di sviluppo urbanistico, con l'ampliamento delle aree residenziali e la realizzazione di aree industriali e artigianali. Una dinamica particolarmente concentrata lungo gli assi stradali principali (Superstrada FI-SI, SS Chiantigiana e SS Val d'Elsa) e nelle aree di pertinenza fluviale.*

[...]

### Criticità

*Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, e ai processi di artificializzazione del territorio collinare e di fondovalle (con urbanizzazioni particolarmente estese nei fondovalle).*

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

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

*Nei fondovalle, o nei versanti collinari, ulteriori territori agricoli risultano persi per l'ampliamento dell'edificato residenziale (ad es. a Greve, a San Casciano Val di Pesa, a Castellina in Chianti e a Strada in Chianti) e industriale/artigianale (Il Ferrone, il Meleto, Sambuca, Testi, zone industriali lungo il fiume Elsa).*

*[...]*

### **Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

#### **Descrizione strutturale**

*La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 5 "Morfotipo insediativo a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.5 "Chianti fiorentino e senese" e parte dell'articolazione 5.4 "La Valdelsa").*

*I maggiori insediamenti del sistema policentrico a maglia, generalmente di origine medievale (San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle, Castellina in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti), sorgono lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulla sommità dei colli dai quali dominano i territori circostanti, mantenendo tra loro rapporti reciproci di intervisibilità.*

*[...]*

*In definitiva si tratta di un sistema insediativo e produttivo sorto per connettere fra loro diversi tipi di risorse e di attività produttive: precisamente le aree forestali alle quote più alte, le aree agricole di pregio nelle colline, le attrezzature e le infrastrutture di supporto e i luoghi di mercato, come Greve in Chianti, nei fondovalle. Seguono secondo la scala gerarchica i borghi fortificati, le pievi, le grandi ville e castelli signorili e le fattorie, secondo le regole insediative del sistema delle ville-fattoria.*

*Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è collegata alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la Villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi collocate solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle.*

*Il paesaggio ha un aspetto che è insieme agricolo e urbano, caratterizzato dall'agricoltura specializzata nell'olivo e nella vite, e da un diffuso insediamento sparso e centri abitati maggiori sulle alture, organizzato secondo un sistema che, nonostante le trasformazioni attuali che hanno investito in modo consistente soprattutto le aree pianeggianti e quelle collinari limitrofe a Firenze, è ancora chiaramente leggibile e costituisce l'organizzazione fondamentale del paesaggio chiantigiano.*

*Anche l'espansione degli insediamenti ha seguito nel tempo regole ben precise e di assoluta continuità con le preesistenze: ogni nuova addizione si addossava ai manufatti esistenti, sviluppando misurati nuclei lineari lungo le vie di comunicazione di crinale o di fondovalle, oppure piccoli borghi che sorgevano in posizione isolata e dominante rispetto all'intorno, nel luogo dove erano collocate pievi, ville, fattorie e poderi.*

#### **Valori**

*Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi:*



- *Sistema reticolare collinare del Chianti fiorentino e senese con pettine della villa-fattoria;*
- *Sistema a pettine dei centri doppi sulla via Francigena;*
- *la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria:*
- *borghi rurali di modeste dimensioni sviluppati sui crinali;*
- *ville fattoria, sempre sui crinali, di elevato pregio architettonico, luogo di residenza e contemporaneamente centro produttivo e polo di organizzazione economica agricola, sono collocate in posizione dominante, sui crinali lungo la viabilità principale, circondate da giardini, parchi e viali alberati e dotate di ambienti per le trasformazioni dei prodotti agricoli come magazzini, cantine, frantoi ed altri;*
- *il sistema delle case coloniche sul podere, luogo di dimora dei mezzadri, di produzione dei beni agricoli (forni, pozzi, fienili, essiccatoi) sono collocati sulla sommità o sulla mezzacosta dei controcrinali, collegati alla villa da una viabilità secondaria di controcrinale;*
- *i mulini e i mercatali, sono collocati lungo i corsi d'acqua in contesti strategici, spesso in corrispondenza di ponti e guadi, per poter essere raggiunti dai due versanti della valle, diventando un crocevia di strade ed un coagulo di nuclei abitati.*

*Rappresenta elemento di rilevanza la persistenza della trama insediativa della villa-fattoria strutturata da piccoli borghi rurali e ville-fattorie sviluppate sui crinali in corrispondenza di edifici rilevanti (castelli, pievi, chiese) ed in corrispondenza della viabilità principale, il sistema delle case coloniche sul podere, i mulini e i mercatali.*

*In particolare rappresentano elementi di particolare rilevanza storica ed estetico-percettiva:*

- *il sistema dei borghi storici sui crinali per la valenza architettonica e storica;*
- *il sistema di pievi site nel comune di San Casciano: la pieve di San Pancrazio, la pieve di Santo Stefano in campoli, la pieve di Santa Cecilia a Decimo, la pieve di San Giovanni in Sugana;*
- *il sistema di Castelli e ville-fattoria del comune di San Casciano: Castello Il Corno, Castello di Bibbione, Castello di Gabbiano, Castello di Pergolato, castello di Montefiridolfi, Castello il palagio, Torre di Luciana in località Luciana a Mercatale Val di Pesa, la Villa Le Corti in via San Piero di Sotto, Villa Antinori del Cigliano in località Cigliano, Villa Poggio Torselli in località Poggio Torselli, Villa Borromeo in via Borromeo, Villa I Tattoli, Villa Mangiacane, Villa Caserotta, Villa Senzano, Villa di Murlo;*

*[...]*

*Riveste elevato valore paesaggistico ed identitario la rete della viabilità storica e la fitta rete di viabilità minore e poderale ancora perfettamente riconoscibile, sia nelle dimensioni delle carreggiate, (delle quali alcune lastricate), che per la presenza di muri a secco che le delimitano e con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo.*

*Riveste elevato valore paesaggistico la sostanziale conservazione nelle pendici collinari della struttura profonda del territorio, con conservazione delle relazioni fra centri abitati, insediamento sparso e campagna, in termini funzionali e dal punto di vista della morfologia territoriale, nonostante i cambiamenti sostanziali dovuti principalmente ai fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione, concentrati nella zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati.*

### Criticità

*La persistente e forte pressione insediativa ha causato fenomeni di considerevole urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle della Greve e della Pesa, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, con forme insediative carenti di effettiva corrispondenza*

*con il contesto paesaggistico: lottizzazioni con tipologie urbane ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali costituite da capannoni prefabbricati. Le zone industriali in particolare richiedono il potenziamento delle infrastrutture di servizio, con tendenza all'espansione non controllata ed alla saldatura lineare lungo il fiume. Tale fenomeno è più intenso nelle zone prossime a Firenze e ai centri maggiori:*

*le nuove strade agrarie di collegamento con le strutture produttive della filiera agro-alimentare e con le nuove cantine costituiscono segni paesaggistici visibili e spesso incoerenti con il contesto;*

*le infrastrutture di grande comunicazione (raccordo autostradale Firenze-Siena lungo la Pesa, la S.S.222 lungo la Greve) e gli elettrodotti aerei sono fattori di criticità visuale, con effetti di fuori scala difficilmente mitigabili quando sono inseriti nel paesaggio collinare dalla forte impronta storica;*

*la realizzazione di nuovi edifici produttivi e il parallelo e spesso promiscuo abbandono degli edifici rurali storici generano un impatto negativo sulla percezione del paesaggio;*

*l'espansione nei fondovalle della Pesa della Greve degli insediamenti produttivi, favoriti anche dalla prossimità con l'asse di scorrimento FI- SI, con relative infrastrutturazioni di servizio, generano forti impatti ambientali e paesaggistici;*

*i cambiamenti di destinazione d'uso dei manufatti, pur creando notevoli plus-valenze, non supportano in maniera sufficiente i costi paesaggistici e ambientali di manutenzione del paesaggio. Politiche in questo senso dovranno affrontare la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case coloniche, annessi, etc.) e terreni agricoli specialmente quando, ed la casistica principale, si separano le proprietà tra manufatti e terreni.*

*Perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione di ville, poderi e mulini in residenze attraverso interventi di ristrutturazioni, demolizioni, e frazionamenti sui manufatti tipici del sistema mezzadrile e sulle ville che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive. Tipico esempio è lo "svuotamento" delle ville per far posto ad appartamenti che snaturano i caratteri distributivi interni e la qualità degli spazi di pertinenza (limonaie, giardini, parchi, ecc.).*

#### **Invariante IV - 3.4 I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

##### **Descrizione strutturale**

*Rispetto ad altri ambiti il Chianti è un territorio caratterizzato da una certa omogeneità morfologica e paesistica. Strutturato dai due principali corsi d'acqua della Pesa e della Greve che lo attraversano in direzione approssimativamente sud-est nord-ovest, coincide con un territorio quasi interamente collinare, mentre la parte montana è limitata alla dorsale dei Monti del Chianti che separano l'ambito dal Valdarno Superiore. Il paesaggio rurale chiantigiano rappresenta una delle immagini archetipiche della campagna toscana, consacrata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti come icona paesistica di indiscusso valore percettivo.*

[...]

*I rilievi collinari sono caratterizzati dalla prevalenza di mosaici colturali a prevalenza di oliveto e vigneto (morfotipo 18), variamente inframmezzati da superfici boscate. Nel Chianti settentrionale, in particolare nel*

*territorio confinante con le colline fiorentine e la Valdelsa (San Casciano, Tavarnelle Val di Pesa) e nella Val di Greve, i coltivi compongono un tessuto compatto e continuo e il bosco è limitato a lingue e macchie di dimensione contenuta.*

[...]

*Le aree di fondovalle, in particolare della Pesa, coincidono con i territori che hanno subito le maggiori alterazioni della struttura paesistica dovute alla realizzazione di nuove espansioni residenziali, insediamenti produttivi e infrastrutture. Il tessuto dei coltivi, composto quasi esclusivamente da seminativi (morfotipo 6), ha subito effetti di semplificazione e banalizzazione con allargamento della maglia agraria, rimozione di parti della rete scolante e della vegetazione di corredo.*

### Dinamiche di trasformazione

*Le dinamiche che interessano i territori montani e alto-collinari fanno riferimento ai processi di spopolamento delle aree marginali che interessano tutta la regione e che portano all'esaurimento delle pratiche agricole e silvo-pastorali. Ne derivano situazioni di abbandono dei coltivi e dei prati-pascolo (morfotipi 3, 18, 21), espansione della vegetazione spontanea e del bosco, degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti con conseguente aumento del rischio idrogeologico e dei fenomeni erosivi. I paesaggi collinari (morfotipi 12, 16, 18) presentano un grado piuttosto elevato di integrità dei caratteri strutturanti come la copertura boschiva disposta sulle groppe collinari e sui suoli meno vocati all'uso agricolo per pendenze, esposizione, composizione dei suoli; gli insediamenti storici collocati sulle sommità di poggi e crinali; gli oliveti posti a corredo del sistema insediativo storico in posizione di crinale; una maglia agraria articolata e diversificata sul piano culturale, anche quando esito di ristrutturazioni agricole e fondiari recenti. Le trasformazioni degli ultimi sessant'anni hanno in genere preservato questa struttura paesistica anche in ragione del grande valore aggiunto che l'immagine del paesaggio chiantigiano ha conferito ai suoi prodotti (agroalimentari, artigianali e offerta agrituristica e turistica in generale).*

### Valori

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

*Il territorio collinare coincide per gran parte della sua estensione con paesaggi rurali di eccezionale valore per l'integrità della struttura fondativa – leggibile soprattutto nella relazione tra morfologia del rilievo, sistema insediativo storico e tessuto coltivato -, l'intensità delle coltivazioni tradizionali, l'articolazione e la complessità della rete di infrastrutturazione rurale data da viabilità podereale, sistemazioni idraulico-agrarie e vegetazione di corredo della trama dei coltivi (morfotipi 12, 16, 18). All'interno di questo quadro paesistico è possibile individuare alcuni ambiti di particolare pregio come, ad esempio, nel territorio di San Casciano Val di Pesa (Romola, Sant'Andrea in Percussina) [...] Qui la maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora minuta e con un buon grado di complessità interna data da varietà culturale, forme e confini dei campi morbide e articolate, dimensione contenuta degli appezzamenti, disposizione delle piante secondo le giaciture tradizionali che assecondano la morfologia del terreno, conservazione di colture e sistemazioni del terreno tradizionali. In molti casi questi tessuti agricoli sono collegati a emergenze storico-architettoniche come ville-fattoria, pievi, castelli, piccoli borghi murati, assieme ai quali compongono quadri paesistici di grande valore testimoniale ed estetico-percettivo.*

## Criticità

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

*Per quanto riguarda le limitate porzioni di fondovalle presenti nell'ambito, i principali problemi sono concentrati in quello della Pesa, in particolare nel tratto settentrionale più largo, compreso nei territori dei comuni di San Casciano e Tavarnelle. Qui si intrecciano processi di urbanizzazione con dinamiche di semplificazione della maglia agraria e della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica (morfotipo 6). Sparse nell'ambito diverse cave (attive e dismesse), che producono impatti notevoli sull'equilibrio paesaggistico nell'ambito.*

## Interpretazione di sintesi

### *Patrimonio territoriale e paesaggistico*

*Il Chianti costituisce un esempio straordinario di paesaggio rurale plasmato pervasivamente dall'opera dell'uomo secondo modalità rispettose delle regole ambientali e paesaggistiche implicite nel territorio. La sua struttura fondativa è in gran parte ancora integra e leggibile e poggia su alcune relazioni territoriali caratterizzanti: il rapporto tra sistema insediativo e morfologia del rilievo, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco e dei coltivi, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, le colture e il sistema insediativo storico. Questa struttura paesaggistica, storicamente modellata dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, è diventata attraverso processi di estetizzazione relativamente recenti una delle immagini archetipiche della Toscana, consacrata come icona paesistica a livello mondiale. Il Chianti comprende una parte montana - coincidente con la dorsale dei Monti omonimi che separa l'ambito dal Valdarno Superiore, una estesa compagine collinare intensamente coltivata e insediata, i fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).*

*[...]*

*Il territorio collinare comprende paesaggi di eccezionale valore per l'integrità della loro struttura fondativa, la densità e articolazione del sistema insediativo storico, l'intensità delle coltivazioni e in particolare di quelle d'impronta tradizionale, la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie storiche ancora ben mantenute e dall'importante ruolo di presidio idrogeologico, l'articolazione del sistema di infrastrutturazione rurale con il suo reticolo di strade poderali e interpoderali e la vegetazione di corredo della trama dei coltivi (siepi, siepi alberate, filari, alberi isolati). Il paesaggio collinare presenta, al contrario di quello montano dominato dal bosco, la prevalenza dei tessuti coltivati, in particolare dei mosaici culturali connotati dall'alternanza tra oliveti e vigneti, variamente inframmezzati da superfici boscate. Nel Chianti settentrionale, in particolare nel territorio confinante con le colline fiorentine e la Val d'Elsa (San Casciano, Tavarnelle Val di Pesa) e nella Val di Greve, i coltivi compongono un tessuto compatto e continuo, con il bosco limitato a lingue e macchie di dimensione contenuta. Le colture rivestono qui un importante ruolo ecologico, come nodi degli agroecosistemi della rete regionale. [...]*

*All'interno di questo quadro paesistico è possibile individuare ambiti specifici di particolare pregio, tra i quali: parti del territorio di San Casciano Val di Pesa (Romola, Sant'Andrea in Percussina) [...] In generale in questi contesti, il disegno della maglia agraria, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora minuto e con un buon grado di complessità interna, dato dalla presenza di una certa*

*varietà colturale, di forme e confini dei campi morbidi, di appezzamenti di dimensione contenuta in cui le piante si dispongono secondo le giaciture tradizionali, di sistemazioni idraulico-agrarie storiche.*

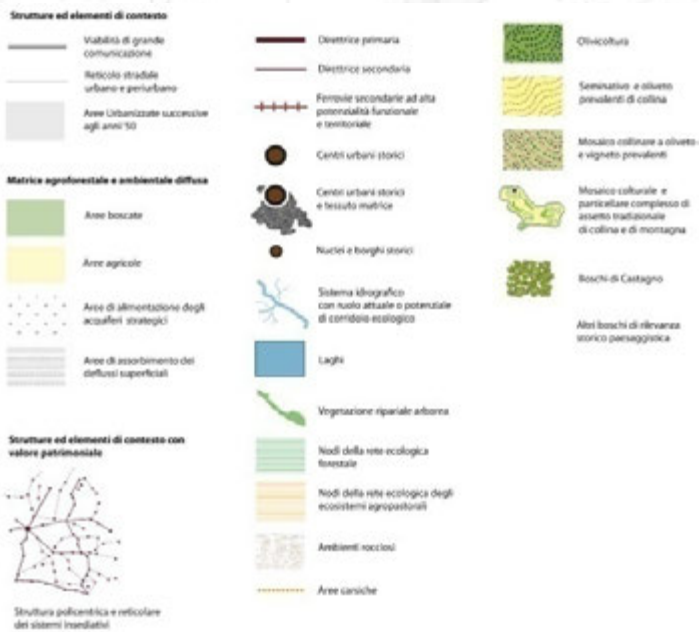
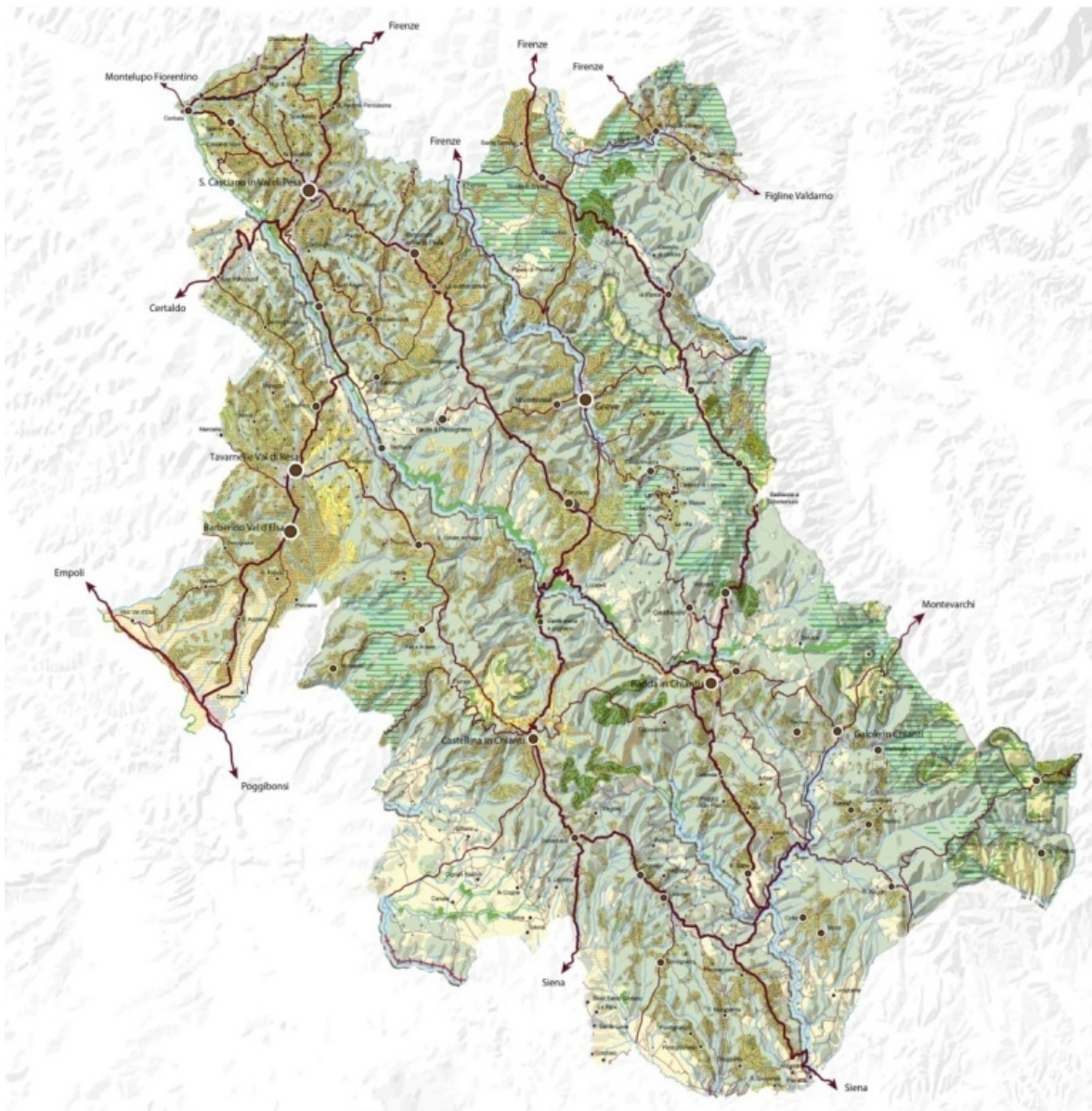
*Dal punto di vista della strutturazione dell'insediamento storico, i principali sistemi sono quello policentrico a maglia e quello a pettine della villa-fattoria. Del primo sistema fanno parte i maggiori insediamenti del territorio chiantigiano (San Casciano e Tavarnelle Val di Pesa, Castellina in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti), generalmente di origine medievale, sorti lungo la viabilità principale di crinale e dunque in posizione di controllo del territorio circostante e di reciproca intervisibilità. I centri principali e la viabilità di crinale sono collegati alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sui crinali secondari sorge la villa-fattoria (o il castello) a sua volta connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi secondari, alle case coloniche dei poderi (posizionate solitamente a mezzacosta, luoghi di dimora dei mezzadri e di produzione dei beni agricoli) e al mulino di fondovalle. Le ville-fattoria sono tra gli elementi che hanno svolto un ruolo maggiormente strutturante, in quanto non solo luoghi di residenza e di "ozio" ma anche centri di organizzazione e controllo del territorio rurale strettamente connessi alla diffusione della mezzadria, che ha storicamente plasmato questo tipo di paesaggio. L'elevato valore paesaggistico e identitario del sistema insediativo storico è anche riconducibile alla ramificazione e articolazione della viabilità minore e poderale, sistema ancora oggi ben conservato e riconoscibile. Aspetti di criticità per la tutela e riproduzione di questo patrimonio territoriale derivano oggi dai pervasivi cambiamenti di destinazione d'uso che investono la gran parte dei manufatti edilizi (ville, case coloniche, mulini) trasformandoli in residenze spesso di tipo turistico, e separando la proprietà (e non di rado) la gestione degli edifici da quella dei terreni, con conseguente alterazione dei rapporti morfologici tradizionalmente caratterizzanti insediamento e paesaggio rurale.*

*Le aree di fondovalle sono per lo più molto strette, a eccezione di quelle della Pesa e della Greve (e, in parte, dell'Arbia), fiumi che hanno svolto un ruolo strutturante il territorio chiantigiano. In genere i fondovalle, in particolare quello della Pesa, mostrano alterazioni della struttura paesistica dovute a espansioni residenziali, insediamenti produttive e infrastrutture, e a semplificazione del tessuto dei coltivi. [...]*

*Sempre nelle aree di fondovalle, alcuni tratti del Fiume Greve, dei torrenti Pesa, Ema e Arbia, ma soprattutto dei corsi minori (ad es. i torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, ecc.), ospitano formazioni ripariali a salici e pioppi, o cenosi a galleria a dominanza di ontano nero (soprattutto negli alti corsi), quali corridoi ripariali della rete ecologica ed elementi del target regionale degli Ambienti fluviali e torrentizi.*

*Carta Patrimonio territoriale e paesaggistico (estratto Scheda Ambito 10- Chianti, pag. 48 e 49)*

*Carta Patrimonio territoriale e paesaggistico (estratto Scheda Ambito 10- Chianti, pag. 48 e 49)*



Carta Patrimonio territoriale e paesaggistico (estratto Scheda Ambito 10 – Chianti)

**Criticità**

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

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

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

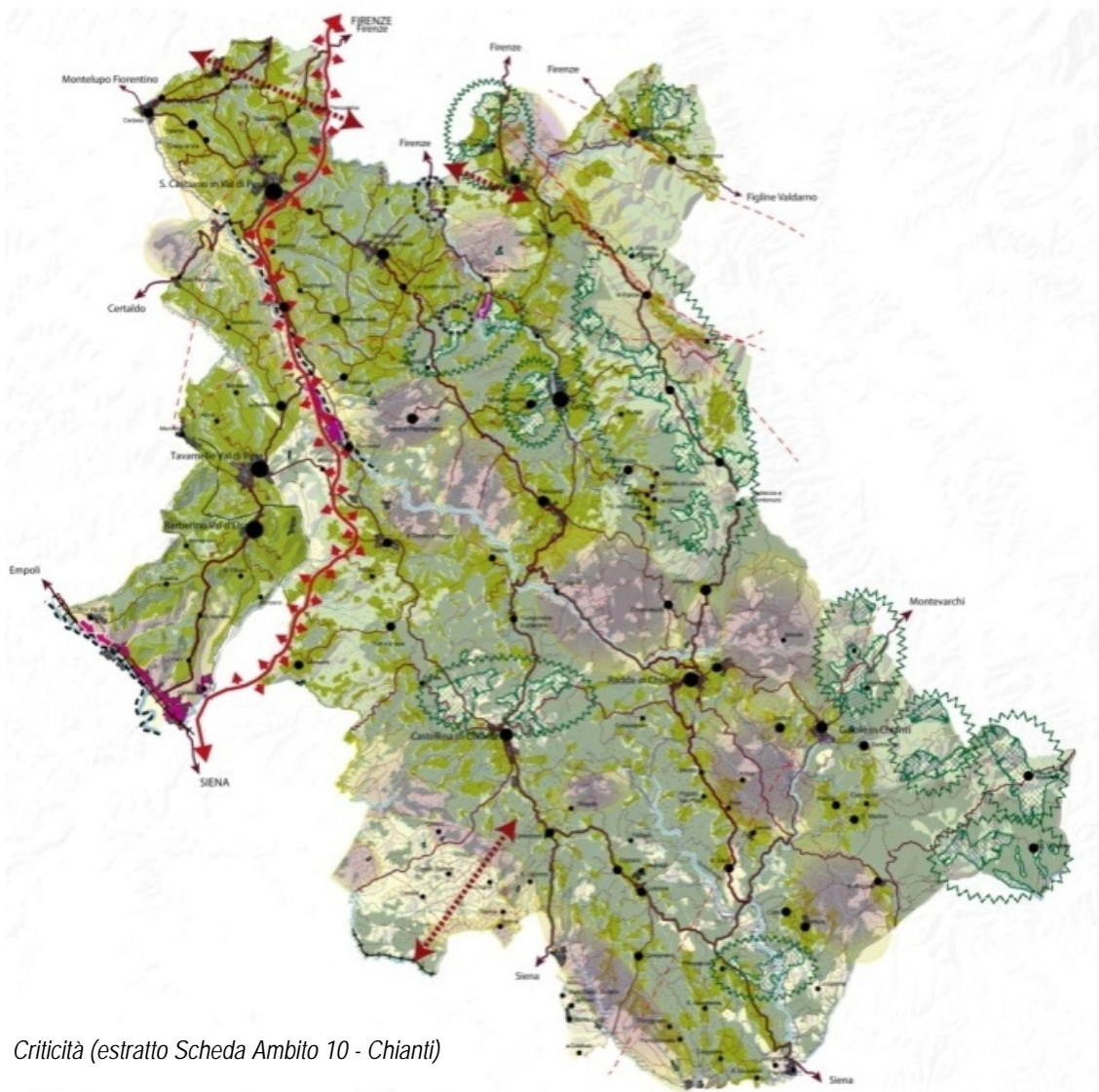
*Le realtà di fondovalle mostrano, inoltre, criticità conseguenti allo sviluppo di insediamenti industriali e degli assi viari a loro servizio che è andato spesso a sovrapporsi alla viabilità storica esistente, compromettendo i caratteri e le funzioni originarie. In particolare, l'ampliamento degli insediamenti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

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

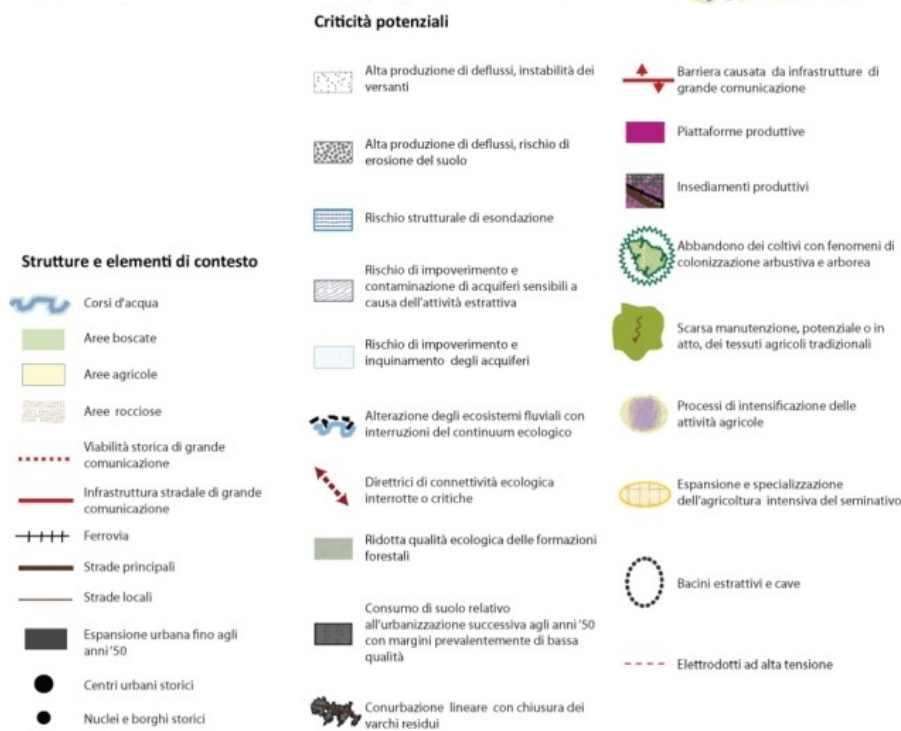
*Gli elettrodotti aerei si segnalano, in particolare nei contesti collinari di pregio paesaggistico, quali fattori di forte criticità visuale.*

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

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



Criticità (estratto Scheda Ambito 10 - Chianti)





## INDIRIZZI PER LE POLITICHE

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

*valorizzare la conservazione attiva degli ambienti agropastorali tradizionali. Questo indirizzo trova elementi di priorità soprattutto nei residuali ambienti aperti del crinale dei Monti del Chianti, con particolare riferimento all'area tra M.te Domini e M.te San Michele;*

*favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali individuate nell'analisi degli ecosistemi e il recupero dei castagneti da frutto;*

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

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

*tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri collinari che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati);*

*favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme. In quest'ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività*

*valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicatura con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell'area;*

*favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;*

*favorire il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni, degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi colturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (ciò in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante);*

*salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;*

*per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:*

*soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;*

*soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;*

*adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, nei sistemi di Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;*

*promuovere il ripristino dei siti estrattivi inattivi e la gestione sostenibile degli impianti in attività, al fine di ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa. Ciò con particolare riferimento alla razionalizzazione e riqualificazione dei bacini estrattivi di argilla del Ferrone, all'area del cementificio di Testi e alle cave di Montegrossi;*

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

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

*adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione e disincentivare gli ulteriori processi di urbanizzazione con perdita di suolo agricolo, mantenendo i residuali varchi nell'edificato e recuperando livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale;*

*favorire la riqualificazione degli insediamenti degli ultimi decenni caratterizzati da disordine urbanistico e disomogeneità;*

*finalizzare la gestione delle fasce ripariali al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare") e migliorando i livelli di compatibilità ecosistemica degli interventi periodici di "pulizia" delle sponde.*

## **DISCIPLINA D'USO**

### **Obiettivi di qualità e direttive**

#### **Obiettivo 1**

***Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario***

#### **Direttive correlate**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

*1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto*

geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;

1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

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

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

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

## **Obiettivo 2**

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

### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

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

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

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

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

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

2.7 - *tutelare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate con particolare riferimento ai Monti del Chianti, caratterizzati da densi boschi di latifoglie, piccoli nuclei agricoli montani e dalla dominanza di arbusteti e abetine d'impianto sul sistema di crinale attuando la gestione forestale sostenibile.*

*Orientamenti:*

- *preservare i boschi di valore patrimoniale inclusi nei nodi primari e secondari della rete ecologica forestale, individuati nella carta della rete ecologica, in particolare concentrati nelle porzioni sommitali dei Monti del Chianti tra il Monte Calvo, a sud, il Monte san Michele e il passo del Sugame a nord, favorendo la gestione forestale sostenibile e il recupero dei castagneti da frutto;*
- *contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali con conseguente espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti, con particolare attenzione ai residuali ambienti aperti del crinale (area tra M.te Domini e M.te San Michele) e alle corone o fasce di territorio agricolo poste attorno ai nuclei storici di Torsoli, Badiaccia a Montemuro, Badia a Coltibuono, Montegrossi, Nusenna, S. Vincenti, tra Casale e Castello di Lamole e verso Lucolena;*
- *favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali della rete ecologica ed il recupero dei castagneti da frutto;*
- *riqualificare i siti estrattivi dismessi, in particolare con misure per ridurre l'impatto visivo e prevenire possibili dissesti di natura franosa.*

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

*Orientamenti:*

- *limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;*
- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.*

## Norme figurate con valore esemplificativo

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

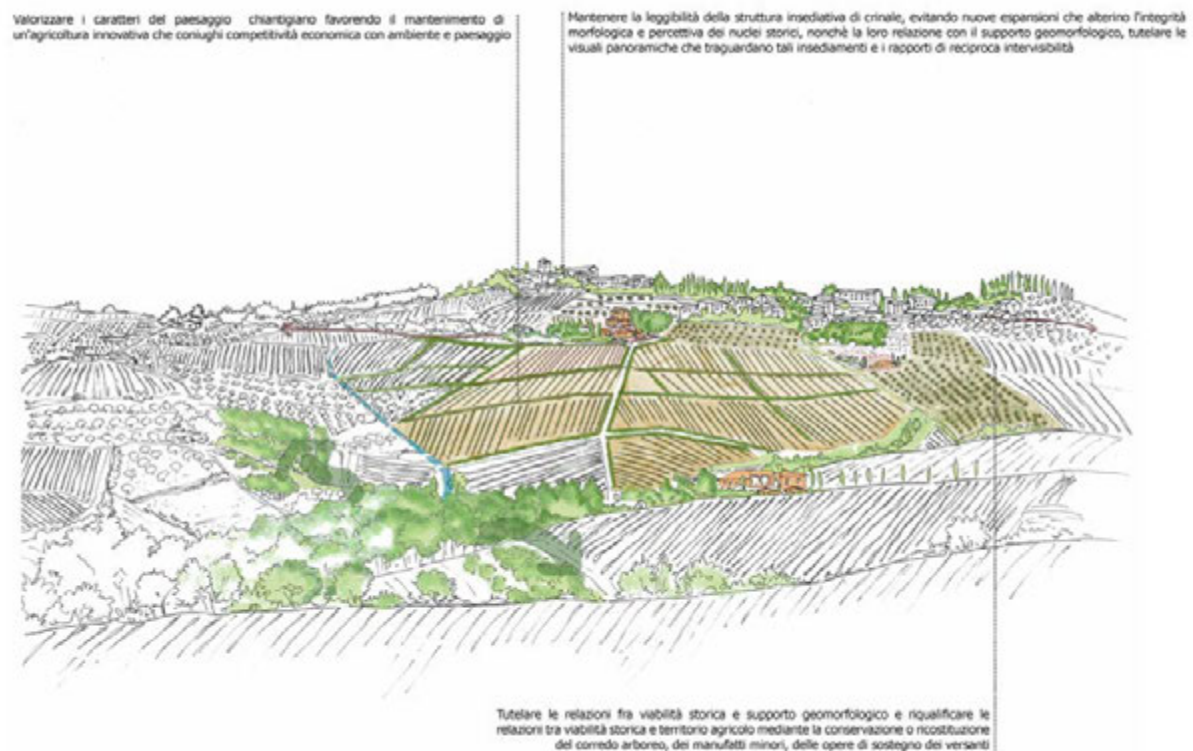


Figura 2 - Ambito n. 10 - PIT/PPR - Chianti - Norme figurate con valore esemplificativo

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

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

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

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

### 2.3 PTCP: contenuti principali e contenuti specifici per il territorio di riferimento

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

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

I contenuti del PTCP, in questa sede analizzati, sono strutturati in due sezioni:

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

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

#### OBIETTIVI GENERALI E AZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Per quanto concerne la strategia generale della Variante al PTCP appare utile, ai fini del presente documento, prendere in considerazione sia gli obiettivi generali e le relative azioni del PTCP<sup>2</sup>, che gli obiettivi e le indicazioni concernenti le quattro invarianti riportate nelle NTA della Variante stessa.

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

OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP
<p><u>Obiettivo</u></p> <p>O.1- Preservazione del paesaggio, del patrimonio culturale e dell'ambiente nella consapevolezza che il benessere individuale e sociale non può prescindere dalla tutela di tali aspetti</p> <p><u>Azione</u></p> <p>A.1- Misure di tutela</p>
<p><u>Obiettivo</u></p> <p>O.2- Miglioramento della qualità complessiva del contesto ambientale</p>

<sup>2</sup> Sintesi non tecnica, VAS del Piano territoriale di coordinamento, redatta da: AMBIENTE ITALIA S.R.L, Dicembre 2012, pag 6

## OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP

### Azione

A.2- Favorire una crescita equilibrata degli insediamenti, prevedendo una adeguata accessibilità e definendo le specifiche vocazioni dei territori

A.3- Valorizzare il legame tra territorio e produzione

A.4- Riquilibrare e ottimizzare gli insediamenti industriali esistenti

A.5- Potenziare la mobilità sostenibile delle persone e delle merci

### Obiettivo

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

### Azione

A.6- Definire politiche per la gestione integrata delle risorse con particolare riguardo alla sostenibilità degli insediamenti rispetto al ciclo della risorsa idrica

A.7- Definire le condizioni per la realizzazione sia delle reti ecologiche sia di spazi di rigenerazione e compensazione ambientale

### Obiettivo

O.4- Tutela della qualità ambientale

### Azione

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

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

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

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

### Obiettivo

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

## OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP

### Azione

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

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

### Obiettivo

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

### Azione

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

### Obiettivo

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

### Azione

A.15- Tutelare gli elementi identitari

A.16- Recuperare le aree degradate

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

### Obiettivo

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

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

### Azione

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

A.19- Determinazione di standard qualitativi basati su criteri prestazionali inerenti le dotazioni



OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP
<p>infrastrutturali e l'efficienza dei servizi alle persone e alle imprese</p> <p>A.20- Attivazione di processi di collaborazione su livelli diversi in grado di mettere in relazione i meccanismi di condivisione fiscale con gli strumenti di pianificazione e concertazione territoriale (bilanciare le diverse opportunità di sviluppo); fondi di compensazione, progetti d'area</p>
<p><u>Obiettivo</u></p> <p>O.9- Promozione della concertazione istituzionale per realizzare politiche integrate e interdisciplinari di area vasta</p> <p><u>Azione</u></p> <p>A.21- Attivazione dei tavoli di coordinamento di area vasta istituiti per ciascun sistema territoriale a seguito della sottoscrizione di specifiche intese</p>
<p><u>Obiettivo</u></p> <p>O.10- Definizione di condizioni e di limiti tali da evitare che i cambiamenti derivanti da accordi territoriali (di pianificazione, di programma) possano perturbare l'equilibrio complessivo dei territori.</p> <p><u>Azione</u></p> <p>A.22- Previsione di misure di compensazione fra enti a fronte degli effetti ambientali che potranno derivare dagli accordi;</p> <p>A.23- Previsione di misure procedurali idonee a far acquisire le manifestazioni di interesse di tutti gli enti interessati, compresi quelli contermini</p>
<p><u>Obiettivo</u></p> <p>O.11- Definizione di politiche indirizzate alla riduzione dei rifiuti, all'incremento della raccolta differenziata</p> <p><u>Azione</u></p> <p>A.24- Attivazione di misure specifiche indicate dal piano di settore interprovinciale recentemente adottato</p>

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

### Le aree sensibili di fondovalle (art. 3)

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

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

Gli strumenti della programmazione provinciale incentivano gli interventi finalizzati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LE STRATEGIE DEL PTCP PER IL SISTEMA TERRITORIALE DEL CHIANTI FIORENTINO

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

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

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

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

### Il policentrismo insediativo

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

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

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

#### La protezione idrogeologica

*Le valli della Pesa e della Greve*

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

*[...]*

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

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

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

[...]

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

[...]

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

[...]

*Nel sistema delle zone collinari del versante in sinistra della Greve, si verifica per lo più l'affioramento del complesso caotico, o comunque di quelle formazioni a comportamento prevalentemente argillitico, caratterizzate da terreni con caratteristiche meccaniche scadenti. Si hanno perciò versanti poco acclivi, con pendici dolci e arrotondate, che risultano predisposti a processi e fenomeni gravitativi ed erosivi diffusi ed intensi: in funzione della locale dinamica geomorfologica possono essere presenti, soliflussi e movimenti di massa a componente rototraslazionale anche di grandi dimensioni.*

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

[...]

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

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

[...]

*In termini più generali le politiche di tutela ambientale devono essere soprattutto mirate alla manutenzione del reticolo idrografico minore della zona montuosa e collinare; attenzione deve essere posta ai problemi*

*dell'erosione superficiale e del progressivo approfondimento dei corsi d'acqua proprio a causa dell'erosione concentrata che qui può derivare dalla elevata acclività del rilievo.*

### **Il territorio aperto e le invarianti strutturali**

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

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

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

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

- a) *un'area fragile (AF 12) di notevole estensione che abbraccia la valle della Greve e un versante della valle della Pesa, interessando anche una porzione del Valdarno superiore fiorentino, ed ulteriori due aree fragili delle quali una circoscritta al versante in destra del fiume Elsa (AF 13) e l'altra collegata ad analoghi settori dell'Area fiorentina e ricadente nel comune di Impruneta (AF 09);*
- b) *la proposta di costituire un'area naturale protetta di interesse locale dei Monti del Chianti (ambito di reperimento A04), così come in riva destra dell'Elsa (A09) e lungo il fondovalle del torrente Pesa (A18), oltre ad ulteriori ambiti che interessano in maggior parte i sistemi territoriali contigui, quali gli ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette A08 Colline fiorentine e A15 Colline sud di Scandicci;*
- c) *una serie di aree di protezione storico ambientale;*
- d) *le aree sensibili lungo i corsi d'acqua.*

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

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

[...]

**- area fragile AF 12 Valle della Greve, della Pesa e Colline di Figline Valdarno:**

*l'area comprende i due versanti delle valli della Greve e della Pesa nel sistema territoriale del Chianti fiorentino (interessando i Comuni di San Casciano in Val di Pesa, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle*

*Val di Pesa) e si estende fino a ricomprendere sia le colline e tratti di fondovalle in sinistra d'Arno, nel sistema territoriale del Valdarno superiore fiorentino (comune di Figline Valdarno), sia il territorio di Montespertoli (sistema della Valdelsa).*

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

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

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

*Parametri di lettura di qualità paesaggistiche:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*La pianificazione comunale avrà il compito di identificare con migliore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche. La strategia da perseguire sarà, quindi, quella di una conservazione attiva, piuttosto che la semplice apposizione di vincoli. Una particolare attenzione dovrà essere dedicata*



*alla precisazione delle disposizioni contenute nella LR 1/2005, per quanto riguarda l'individuazione delle aree agricole da disciplinare con specifiche normative, e, in generale di tutta la problematica che riguarda i rapporti fra attività agricola e conservazione del paesaggio, tenendo conto delle seguenti considerazioni:*

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

[...]

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

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

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

[...]

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

*L'area ha una morfologia caratterizzata da versanti molto acclivi e valli profonde e incise ed è principalmente coperta da boschi di cedui, cedui invecchiati e altofusto di latifoglie decidue a dominanza di*

*cerro, ad eccezione delle parti con minor pendenza, coltivate a vite e olivo in forma tradizionale e promiscua. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla Monografia dell'Area fiorentina.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

*Una organica politica del sistema fiume (come dei laghi e delle aree umide) richiede perciò un'armonizzazione dei rapporti tra ambiente naturale e attività umane, con la salvaguardia dei valori paesistici, un uso pubblico libero ma limitato e controllato, oltre naturalmente alle opere di difesa, di regimazione, di depurazione. Per questo la disciplina*

*del PTC deve estendersi alla tutela degli aspetti di insieme, alla conservazione florofaunistica e degli habitat fluviali, alla protezione dei valori storico-culturali, favorendo l'eliminazione delle presenze deturpanti. Anche le sistemazioni idraulico-forestali dovranno risultare rispettose delle cenosi animali presenti nei corpi idrici.*

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

*Il controllo e la tutela dei corsi d'acqua e delle fasce circostanti rientrano tra i fini dei programmi di intervento per le "aree sensibili" di fondovalle [...], con particolare riguardo alla funzione di corridoi ecologici esercitata proprio dai corsi d'acqua.*

[...]

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

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

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

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

#### L'ottimizzazione delle risorse idriche

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

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

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

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

Di seguito si riporta l'elenco:

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

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

✓ **AMBITO DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE AREE PROTETTE**

(art. 10)

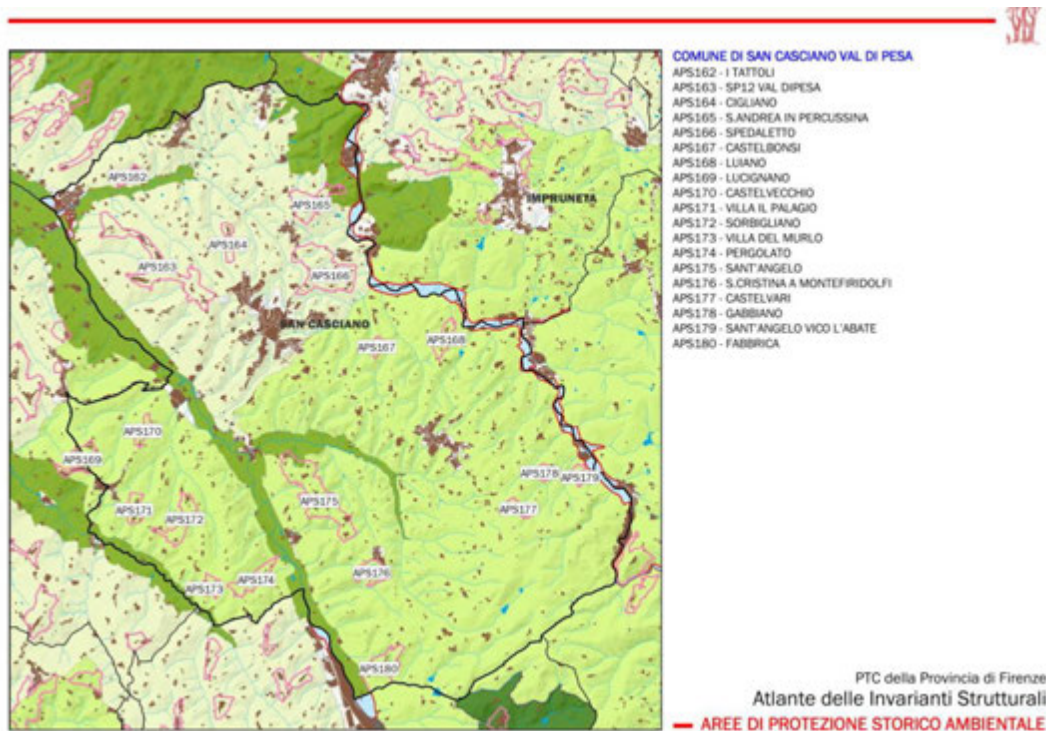
- A15 – COLLINE SUD DI SCANDICCI
- A18 – PIANURE ALLUVIONALI DELLA PESA
- A19 – TORRENTE VIRGINIO

✓ **AREE FRAGILI**

(art. 11)

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

✓ **AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE (art. 12)**



- ✓
  - **APS162 – I TATTOLI**  
Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

**Vincoli:**

D. lgs 42/2004 art.142:

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

▪ **APS163 – SP12 VAL DIPESA**

Zone paesistico panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

▪ **APS164 – CIGLIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

▪ **APS165 – S.ANDREA IN PERCUSSINA**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Zone paesistico panoramiche

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

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

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

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

▪ **APS166 – SPEDALETTO**

Monumenti storico agrari

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

▪ **APS167 – CASTELBONSI**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

▪ **APS168 – LUIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni paesaggistici specificamente individuati



**▪ APS169 – LUCIGNANO**

(S. Casciano Val di Pesa - Monterspertoli)

Aree adiacenti a centri storici

Zone paesistico-panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Da segnalare la presenza del Castello di Brugnano (v. foto) e della Villa di Lucignano nel Comune di San Casciano.

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g
- beni soggetti a vincolo architettonico                      FI0471

**▪ APS170 – CASTELVECCHIO**

Zone paesistico panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

**▪ APS171 – VILLA IL PALAGIO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g, lettera m
- beni soggetti a vincolo architettonico                      FI0584

**▪ APS172 – SORBIGLIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Monumenti storico agrari

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

**▪ APS173 – VILLA DEL MURLO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g

**▪ APS174 – PERGOLATO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

Monumenti storico agrari

Zone paesistico panoramiche

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

**▪ APS175 – SANT'ANGELO**

Zone paesistico panoramiche

Aree di interesse archeologico

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

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

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

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS177 – CASTELVARI**

Monumenti storico agrari

Zone paesistico panoramiche

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS178 – GABBIANO**

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

-

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

Aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g

▪ **APS180 – FABBRICA**

Aree adiacenti a centri storici

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

Vincoli:

D. lgs 42/2004 art.142:

- lettera g

**Il policentrismo insediativo**

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

**Linee di indirizzo per i sistemi residenziali**

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

*Pertanto devono essere evitati:*

- la creazione di nuovi abitati, staccati dai centri già esistenti;
- insediamenti organizzati in lottizzazioni diffuse e comunque dispersi nel territorio;
- nuovi insediamenti in posizione di crinale che siano visibili al di fuori degli immediati dintorni

- nuove abitazioni rurali isolate che, date le caratteristiche delle coltivazioni collinari, non trovano una giustificazione produttiva.

In positivo si raccomanda:

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

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

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

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

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

### Linee di indirizzo per i sistemi produttivi

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

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

- a) insediamenti inseriti nei centri abitati. Sarà da attuare una politica di selezione che distingua diversi livelli di compatibilità fra il tipo di attività produttive e le caratteristiche dei tessuti abitativi in cui queste sono inserite; su questa base saranno avviate politiche di up-grading tecnologico e/o di trasferimento,

- ristrutturazione e riuso; per le attività produttive di servizio urbano o connesse con attività urbane, ma di scarsa compatibilità (ad es. autoriparazioni, piccole officine meccaniche, carrozzerie, falegnamerie), si dovrà studiare la possibilità di nuove localizzazioni pianificate in prossimità degli abitati, privilegiando il recupero di aree o contenitori attualmente o potenzialmente dismessi (v. punto seguente);*
- b) complessi industriali in localizzazioni non pianificate. Si tratta in genere degli insediamenti di più vecchia data, la cui localizzazione ha motivazioni spesso non più attuali; le politiche, in questo caso sono di ristrutturazione e riuso, previa verifica dell'impatto ambientale e paesaggistico delle funzioni e dei volumi sostitutivi;*
- c) aree industriali pianificate. In generale la vecchia pianificazione si era limitata alla definizione dei lotti, della viabilità e di alcune infrastrutture essenziali; spesso le aree risultavano carenti di adeguati dispositivi di depurazione e smaltimento rifiuti.*

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

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

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

*[...]*

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Reti immateriali**

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

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

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

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

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

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

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

### 3 - Il quadro conoscitivo di riferimento

Attraverso la lettura integrata della LR 65/2014 e del PIT/Piano Paesaggistico, viene data una nuova definizione, quella di “patrimonio territoriale”.

Per patrimonio territoriale si intende:

*“L’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future”.*

Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità. Il patrimonio territoriale, così definito, è riferito all'intero territorio regionale ed è costituito da (art.3, LR 65/2014):

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

Il patrimonio territoriale comprende anche il **patrimonio culturale** costituito dai **beni culturali e paesaggistici**, di cui all'art 2 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e il **paesaggio** così come definito all'art.131 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Segue una prima indicativa ricognizione del patrimonio territoriale che, in questa fase avvio, fa riferimento principalmente al quadro conoscitivo del PS e del RU vigente e alle risorse territoriali individuate da PIT/PPR e PTCP.



### 3.1 STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA

#### *Fonti:*

- per gli aspetti geologici, morfologici, pedologici: documento per “Consulenza geologica per la valutazione ambientale strategica di supporto alla Variante al Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa” redatto da IdroGeo Service srl;
- per gli aspetti idrogeologici e idraulici: documento elaborato dallo Studio Hydrogeo Ingegneria per l'Ambiente ed il Territorio.

#### **Inquadramento morfologico e geomorfologico**

Il territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa dal punto di vista morfologico è caratterizzato in prevalenza da rilievi collinari pliocenici/villafranchiani e subordinatamente da rilievi collinari risalenti all'intervallo temporale Mesozoico - primo Cenozoico, che non superano mediamente i 300 m s.l.m.. Su questo assetto morfologico si è venuto ad instaurare un processo erosivo fluviale ed incanalato per rivoli, i cui assi drenanti principali sono il torrente Pesa ed il torrente Virginio ad Ovest, il fiume Greve ad Est ed i torrenti Sugana e Terzona in direzione approssimativamente trasversale al territorio comunale. Alle suddette valli principali si aggiungono una serie di vallecole secondarie e di processi erosivi incanalati per rivoli prodotti da assi drenanti e rivoli secondari. Sempre in ambito di forme geomorfologiche erosive naturali, il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa, è frastagliato da una moltitudine di forme gravitazionali di versante (frane quiescenti, aree a franosità diffusa, fenomeni di soil creep e subordinatamente frane attive), la cui distribuzione spaziale è legata alla presenza di depositi marini e continentali pliocenici/villafranchiani argillo limosi.

Nei territori di passaggio fra l'ambiente collinare e l'ambiente alluvionale di fondovalle, sono presenti conoidi alluvionali prodottisi per decelerazione dei corsi d'acqua secondari e conseguente processo sedimentario di materiale detritico.

Per concludere la descrizione delle forme geomorfologiche di tipo erosivo, sono presenti anche aree soggette ad erosione superficiale diffusa e scarpate d'erosione quiescenti ed attive, distribuite in maniera omogenea su tutto il territorio comunale.

Infine, per quanto riguarda le forme geomorfologiche di tipo antropico, oltre alla presenza di aree urbanizzate o antropizzate, di depositi e scarpate antropiche, preme mettere evidenza, la presenza nella porzione SE del territorio comunale, in Loc. Testi, di un'attività estrattiva attiva di marna da cemento e di circa 30 laghi artificiali distribuiti in maniera pressoché omogenea su tutto il territorio comunale con preponderanza per la porzione nord. In merito allo stato di attività delle forme geomorfologiche suddette, si ritiene rara o assente la condizione di inattività stabilizzata, fatti salvi specifici casi di opere di messa in sicurezza in cui si possa escludere nel lungo termine la riattivazione del dissesto.

#### **Inquadramento geologico e geo-strutturale**

Da un punto di vista geologico il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa è caratterizzato dalla presenza di estesi affioramenti di depositi continentali villafranchiani (piano di passaggio fra Pliocene e Pleistocene), delimitati a SE e ad E da rocce del substrato litoide ed appartenenti alle formazioni alloctone del Dominio Ligure (Giurassico, Cretaceo, Paleocene e Eocene) ed a NE da terreni appartenenti alle formazioni del Dominio Toscano (Oligocene e Miocene).

Sono poi presenti sedimenti recenti ed olocenici attuali di origine alluvionale, con rari terrazzamenti, ed estese coperture detritiche, di spessore variabile, sia di origine gravitativa, che legate a processi di erosione di versante.

Il bacino della Val di Pesa è inserito all'interno del contesto geologico dei bacini neogenici della Toscana tirrenica (lato Ovest dell'arco appenninico settentrionale). I suddetti bacini sono caratterizzati da ampi volumi di riempimenti neogenici-quadernari. L'analisi di questi riempimenti hanno evidenziato un'alternanza di sedimenti marini e continentali, un pattern sedimentario dipendente dalle variazioni del livello del mare, a sua volta regolato a livello globale dalle eustasie e dai cambiamenti climatici che hanno caratterizzato il passaggio fra il tardo Neogene e il Quaternario (Benvenuti M., 1999), (Martini I. &, 1993), (Benvenuti M. et al., 2014) e non per ultimo dalla tettonica regionale. In particolare proprio l'interazione fra tettonica regionale e processi eustatici hanno portata all'assetto litostratigrafico dei bacini della Toscana settentrionale caratterizzati da un alternanza ciclica di depositi marini e continentali fluvio-lacustri.

Da un punto di vista geostrutturale il contesto geologico dei bacini neogenici della Toscana tirrenica è caratterizzata da numerose faglie e fratture con orientamento appenninico (NW-SE) e antiappenninico (NE-SW). I principali lineamenti con orientamento appenninico sono rappresentati dalla Dorsale Medio Toscana (MTR) e dalla Dorsale Monti del Chianti e Monte Albano (ACM), mentre i principali lineamenti trasversali con orientamento antiappenninico sono rappresentati dalla linea Livorno-Sillaro (LS) e dalla linea Piombino-Faenza (PF). Nel territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa non sono presenti faglie attive capaci (Progetto ITHACA fonte: ISPRA), tuttavia, consultando il Database Geologico della Regione Toscana sono censite vari lineamenti tettonici (faglie dirette, trascorrenti e sovrascorimenti classificabili come potenzialmente attive o inattive) distribuite prevalentemente nella porzione Sud-Est ed Est del territorio comunale in coincidenza dell'unità del Dominio Ligure e nell'aree di passaggio fra Dominio Ligure e Dominio Toscano.

### Pericolosità geologica

Per la perimetrazione delle aree a pericolosità geologica si è fatto riferimento al Regolamento 53/R e alle prescrizioni operative definite di concerto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno e dal Genio Civile della Regione Toscana sulla base degli incontri e dei sopralluoghi effettuati con i tecnici coinvolti nella realizzazione della Variante al Piano Strutturale Comunale e riportate nei verbali delle Conferenze dei Servizi del 26 Febbraio 2015 e del 29 ottobre 2015, tenutesi presso gli Uffici del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Di seguito si riportano le descrizioni delle singole classi di pericolosità geologica, presenti nel territorio comunale sancascianese, secondo il DPGR 53/R:

– *Pericolosità geologica bassa (G.2)*

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;

– *Pericolosità geologica elevata (G.3)*

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti e relative aree di influenza; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da

subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

– *Pericolosità geologica elevata (G.4)*

Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

Il territorio di San Casciano in Val di Pesa presenta una distribuzione mediamente omogenea delle aree classificate in classe G3 e G4 con una prevalenza nelle porzioni occidentali del territorio comunale (prevalenza associata principalmente alla distribuzione dei fenomeni franosi quiescenti ed attivi). Il resto del territorio è classificabile come a pericolosità geologica media (G2).

## Inquadramento idrogeologico e pericolosità idraulica

### Inquadramento idrogeologico e vulnerabilità degli acquiferi

Il territorio del comune di San Casciano Val di Pesa, è caratterizzato dalla presenza sia di depositi continentali/marini con diverso grado di compattezza e/o addensamento che dalla presenza di un substrato lapideo mesozoico/cenozoico. Da un punto di vista idrogeologico questi due domini litologici presentano schemi di circolazione idrica sotterranea ed eventuali modalità di interconnessione fra acquiferi limitrofi completamente diversi.

Per quanto riguarda i depositi terrigeni continentali/marini, la circolazione idrica sotterranea è influenzata dal grado di porosità efficace dei litotipi coinvolti (porosità primaria). Al contrario i litotipi del substrato geologico lapideo, in termini di circolazione idrica sotterranea, risentono del grado e della geometria della fratturazione dell'ammasso roccioso di cui fanno parte (porosità secondaria). Per questi motivi, per la realizzazione della carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali e della carta delle aree con problematiche idrogeologiche (vulnerabilità acquiferi) è stata eseguita una classificazione del grado di permeabilità e del grado di vulnerabilità dei litotipi affioranti sulla base del tipo di porosità prevalente (primaria o secondaria) del dominio geologico di appartenenza.

Per quanto riguarda l'identificazione degli acquiferi presenti nel sottosuolo, il territorio di San Casciano in Val di Pesa è suddivisibile in due domini separati:

#### 1. Dominio di fondovalle

Dalla consultazione delle quote di filtraggio dei pozzi censiti lungo la valle della Pesa (unici dati disponibili – fonte ISPRA) si stima, per la valle della Pesa un acquifero multifalda a quote comprese fra circa -10 m da p.c. e circa -30 m da p.c.. Preme evidenziare che in località Cerbaia, in data 15 Gennaio 2015 sono state eseguite delle prove di pompaggio (una prova a gradini ed una prova a lunga durata) al fine di definire con maggiore dettaglio la fascia di rispetto dei pozzi potabili ad uso acquedottistico (art.94, c.6 – D.Lgs 152/2006 e s.m.i.). Dallo studio piezometrico eseguito a supporto delle prove di pompaggio sono risultate quote piezometriche misurate, per la località di Cerbaia (campo pozzi di Publiacqua spa), correlabili con quelle rilevate per i pozzi censiti (quota piezometrica misurata nel 2015, circa -4,5 m da p.c. – quota piezometrica denunciata nella scheda ISPRA, pozzo 191092 circa -4,8 m da p.c.).

#### 2. Dominio collinare

Dall'osservazione delle quote di filtraggio dei pozzi presenti (104 pozzi visualizzati - fonte ISPRA e Provincia di Firenze), non è rilevabile alcun acquifero superficiale significativo. In particolare, fra i pozzi

presenti nel dominio collinare, non vi sono filtraggi a quote inferiori a -20 m da p.c.. La maggior parte dei filtraggi (circa il 70%) è ubicata fra -30 e -80 m da p.c..

Per quanto riguarda il dominio di fondovalle e la porzione di dominio collinare caratterizzata da depositi marini/continentali sono state distinte cinque classi di permeabilità primaria:

- molto scarsa
- medio-scarso
- media
- medio-alta
- alta.

Alle suddette cinque classi di permeabilità si è aggiunta una sesta classe assegnata alle porzioni di dominio territoriale dove affiorano i terreni detritici legati a processi geomorfologici gravitativi di versante (frane attive e quiescenti):

- permeabilità medio-alta associata a materiale detritico di modesta continuità laterale,

Nel dominio collinare interessato dall'affioramento del substrato geologico, invece, sono state distinte tre classi di permeabilità secondaria:

- molto scarsa
- medio scarsa
- media.

Il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa è caratterizzato da una permeabilità, sia primaria che secondaria, da medio a medio scarsa, associata prevalentemente a depositi marini/continentali costituiti in preminenza da conglomerati, sabbie limose e limi sabbiosi o da arenarie intervallate da livelli siltitici e marne per i materiali associati al substrato geologico. Si individuano poi due contesti idrogeologici opposti associati a permeabilità variabili da medio-alte ad alte (dominio di fondovalle caratterizzato da depositi alluvionali recenti) o a permeabilità molto scarse (depositi continentali/marini costituiti prevalentemente da frazioni granulometriche fini e coesive - argille e argille limose o materiale argillitico associato al substrato geologico).

### Pericolosità idraulica

L'involuppo dei battenti su ciascun tempo di ritorno ha permesso la definizione delle pericolosità idrauliche, così definite, ai sensi del DPGR 53r/2011:

- *Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I4)*, che risultano allagabili per eventi con tempo di ritorno inferiore a 30 anni.
- *Aree a pericolosità idraulica elevata (I3)*, con aree allagabili per eventi con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.
- *Aree a pericolosità media (I2)*, caratterizzate da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni.
- *Aree a pericolosità bassa (I1)*, aree collinari o montane.

Dagli elaborati cartografici (in questa sede non riportati ma a cui si rimanda per maggiori dettaglio ed informazioni) si può notare che la quasi totalità dei centri abitati si trova in destra idraulica del fiume Greve, quindi fuori dal territorio comune di San Casciano Val di Pesa, il cui confine è rappresentato in larga parte proprio dal fiume Greve. Le zone maggiormente allagate nel territorio comunale risultano quindi essere principalmente aree golenali, campi coltivati ed edifici isolati, ma non centri abitati rilevanti.

I tecnici incaricati dell'analisi fanno notare che si verificano varie esondazioni nell'area di Bargino, sia in destra sia in sinistra idraulica, ma non interessano l'abitato stesso, che risulta protetto dal rilevato stradale della Siena-Firenze.

Per quanto concerne l'area più a Nord, solo l'abitato di Le Lame presenta Pericolosità Idraulica Molto Elevata I.4. Fra le frazioni di Calzolaio e La Botte si verificano esondazioni della portata con Tr 200 anni, senza però interessare direttamente i centri abitati, ma solamente aree agricole od edifici isolati.

L'unica località nella quale sono presenti esondazioni che interessano direttamente un centro abitato è Cerbaia. In particolare si evidenzia un'ampia area interessata da Pericolosità Idraulica Elevata I.3 dovuta principalmente alle esondazioni in destra idraulica del Torrente Sugana.

In conclusione il territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa risulta interessato da Pericolosità Idraulica di vario grado solamente nelle aree limitrofe al fiume Greve ed al torrente Pesa. Nella gran parte dei casi le esondazioni avvengono nelle aree golenali o in terreni prevalentemente agricoli o boschivi nelle immediate vicinanze dei corsi d'acqua stessi. Talune aree maggiormente critiche si evidenziano in corrispondenza delle confluenze con alcuni affluenti principali, quali ad esempio il Borro di Sant'Angelo e il Torrente Sugana.

Le opere antropiche maggiormente interessate dalle esondazioni sono gli edifici isolati disseminati lungo i corsi d'acqua, in prossimità degli stessi. Ad eccezione dell'abitato di Cerbaia, gli altri centri abitati risultano essere interessati solo marginalmente da pericolosità idrauliche.

### **Ulteriori approfondimenti ed indagini da svolgere nelle successive fasi di elaborazione della Variante al PS**

La struttura idro-geomorfologica del territorio comunale risulta approfonditamente analizzata ed indagata già in questa fase di avvio.

Alla luce dell'approvazione degli studi di pericolosità idraulica e geologica di supporto alla Variante al PS, come da Conferenze dei servizi del 26 febbraio 2015 e dal relativo parere del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, si ritiene che nelle fasi successive sia necessario eventualmente eseguire delle verifiche specifiche sulla compatibilità urbanistica delle previsioni rispetto alle condizioni di pericolosità idraulica e geografica approvate dagli enti.

## **3.2 STRUTTURA ECOSISTEMICA**

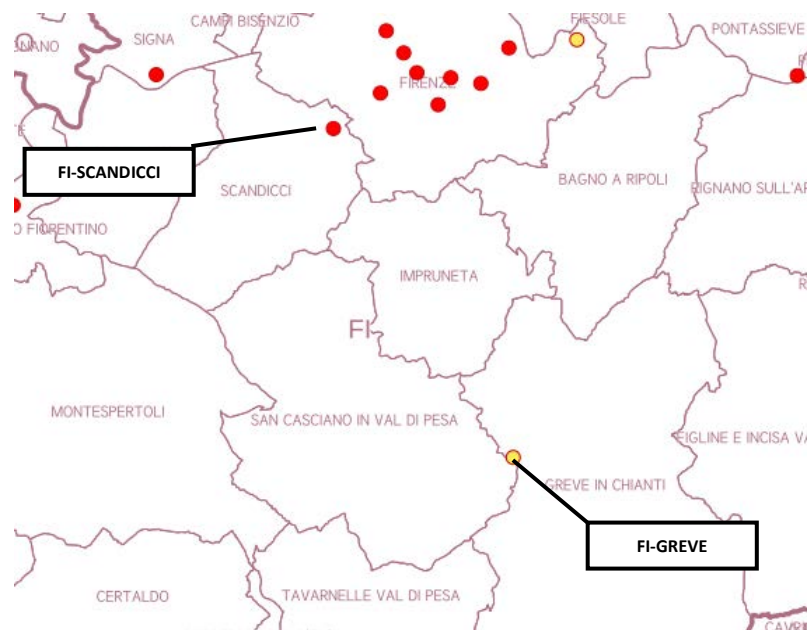
### *Fonti:*

- per la risorsa aria: Documento Preliminare di VAS

- per la risorsa acqua: documento elaborato dallo Studio Hydrogeo Ingegneria per l'Ambiente ed il Territorio;

## Aria

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



(Fonte: SIRA)

L'“Annuario dei Dati Ambientali 2015” redatto da ARPAT riporta per la stazione di monitoraggio FI-SCANDICCI i seguenti risultati:

- PM10: la stazione FI-SCANDICCI nel 2014 non presenta alcun superamento dei limiti di normativa;
- NO2: la stazione FI-SCANDICCI nel 2014 non presenta alcun superamento dei limiti di normativa;
- PM2.5, O3, Benzene, Benzo(a)pirene: non c'è alcuna misurazione riferita alla stazione FI-SCANDICCI.

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

Qualità dell'aria presso Passo dei Pecorai:

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

Gli indicatori di stato relativi al PM10 e al NO2 rientrano nei limiti fissati dalla normativa riguardo alla protezione della salute. Anche l'indicatore fissato per la protezione della vegetazione risulta rispettato. Ciò conferma, in chiave positiva, che la situazione ambientale è assimilabile ad una zona rurale non influenzata dalla vicinanza di contesti fortemente antropizzati. I risultati indicano una situazione di ampia conformità per tutti gli indicatori nel corso degli anni monitorati.

### Acqua

La rete idrografica principale presente nel territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa è costituita da cinque assi drenanti:

- torrente Pesa
- torrente Virginio
- fiume Greve
- torrente Sugana
- torrente Terzona

A completare la rete idrografica vi sono circa 62 assi drenanti minori (borri, torrenti e rii), distribuiti in maniera pressoché omogenea con prevalenza nella porzione centro occidentale.

Il *torrente Pesa*, affluente di sinistra del fiume Arno, nasce sul Monte San Michele, fra le province di Siena e Firenze, e si allunga per circa 53km lungo i bacini della Toscana tirrenica fino alla confluenza in Arno. Nel suo percorso attraversa diversi comuni tra cui quello di San Casciano in Val di Pesa, per un tratto di circa 14,2Km in direzione SSE-NNO. Lungo questo tratto è alimentato da vari assi drenanti secondari, fra cui i principali sono il torrente Terzona, in località Calzaiolo e il torrente Sugana in località Cerbaia. Preme mettere in evidenza, fra i vari affluenti del torrente Pesa anche il borro del Lavatoio, posto a Sud del Comune di San Casciano in Val di Pesa, che insieme al suo affluente di destra, il fosso del Casino, costituisce parte del limite amministrativo Sud del Comune in oggetto e il torrente Solatio, posto a nord del Comune di San Casciano in Val di Pesa, che costituisce parte del limite amministrativo Nord del Comune. Lo stesso torrente Pesa, nel tratto fra Ponterotto e Cerbaia, costituisce limite amministrativo Ovest e NO del territorio comunale in esame.

Il *fiume Greve*, affluente di sinistra del fiume Arno, nasce sul Monte Querciabella nel comune di Radda in Chianti e si allunga per circa 43 km fino a confluire nel fiume Arno. Nel suo percorso, dalla sorgente alla foce, lambisce il Comune di San Casciano in Val di Pesa per un tratto di circa 18 km in direzione SE-NO (da Loc. Testi a Loc. Tavarnuzze). Lungo questo tratto è alimentato da vari assi drenanti fra cui preme mettere in evidenza il borro Tramonti che costituisce parte del limite amministrativo Nord del Comune di San Casciano in Val di Pesa. Lo stesso fiume Greve, per tutto il suo tratto sancascianese costituisce limite amministrativo Est del territorio comunale in esame.

Il *torrente Virginio*, affluente di destra del torrente Pesa, nasce nel comune di Tavarnelle in Val di Pesa e si estende per circa 22 km fino a confluire nel torrente Pesa presso l'abitato di Ginestra Fiorentina. Nel suo percorso, dalla sorgente alla foce, lambisce per un breve tratto (circa 3,7 km) il Comune di San Casciano in Val di Pesa, costituendo limite amministrativo SO del territorio comunale in esame.

Mappa della rete idrica principale e secondaria:





## **Ulteriori approfondimenti ed indagini da svolgere nelle successive fasi di elaborazione della Variante al PS**

Gli aspetti idrologici ed idraulici sono stati approfonditamente analizzata ed indagata già in questa fase di avvio.

Alla luce dell'approvazione degli studi di pericolosità idraulica e geologica di supporto alla Variante al PS, come da Conferenze dei servi (del 26 febbraio 2015) e dal relativo parere del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, si ritiene che nelle fasi successive sia necessario eventualmente eseguire delle verifiche specifiche sulla compatibilità urbanistica delle previsioni rispetto alle condizioni di pericolosità idraulica e geografica approvate dagli enti.

### 3.3 STRUTTURA INSEDIATIVA

*(città e sistema infrastrutturale, patrimonio edilizio esistente)*

Fonte: Elaborati del PS vigente, del RU e del PIT/PPR Scheda dell'Ambito 10 - Chianti

*La storia del territorio e in particolare la sua organizzazione secondo i canoni dell'appoderamento mezzadrile, hanno intimamente collegato un sistema insediativo, che si dirama con continuità dai centri principali fino alle singole case coloniche, con gli assetti culturali.<sup>3</sup>*

La struttura insediativa del Chianti, come riportato nella scheda di Ambito 10 del PIT/PPR, è caratterizzata prevalentemente dal "Morfotipo insediativo a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.5 "Chianti fiorentino e senese").

*I maggiori insediamenti del sistema policentrico a maglia, generalmente di origine medievale (San Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle, Castellina in Chianti, Panzano in Chianti, Radda in Chianti, Gaiole in Chianti), sorgono lungo la viabilità principale di crinale, concentrati sulla sommità dei colli dai quali dominano i territori circostanti, mantenendo tra loro rapporti reciproci di intervisibilità.*

[...]

*In definitiva si tratta di un sistema insediativo e produttivo sorto per connettere fra loro diversi tipi di risorse e di attività produttive: precisamente le aree forestali alle quote più alte, le aree agricole di pregio nelle colline, le attrezzature e le infrastrutture di supporto e i luoghi di mercato, come Greve in Chianti, nei fondovalle. Seguono secondo la scala gerarchica i borghi fortificati, le pievi, le grandi ville e castelli signorili e le fattorie, secondo le regole insediative del sistema delle ville-fattoria.*

*Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è collegata alle principali aste fluviali della Greve e della Pesa e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la Villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi collocate solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle.*

*Il paesaggio ha un aspetto che è insieme agricolo e urbano, caratterizzato dall'agricoltura specializzata nell'olivo e nella vite, e da un diffuso insediamento sparso e centri abitati maggiori sulle alture, organizzato secondo un sistema che, nonostante le trasformazioni attuali che hanno investito in modo consistente soprattutto le aree pianeggianti e quelle collinari limitrofe a Firenze, è ancora chiaramente leggibile e costituisce l'organizzazione fondamentale del paesaggio chiantigiano.*

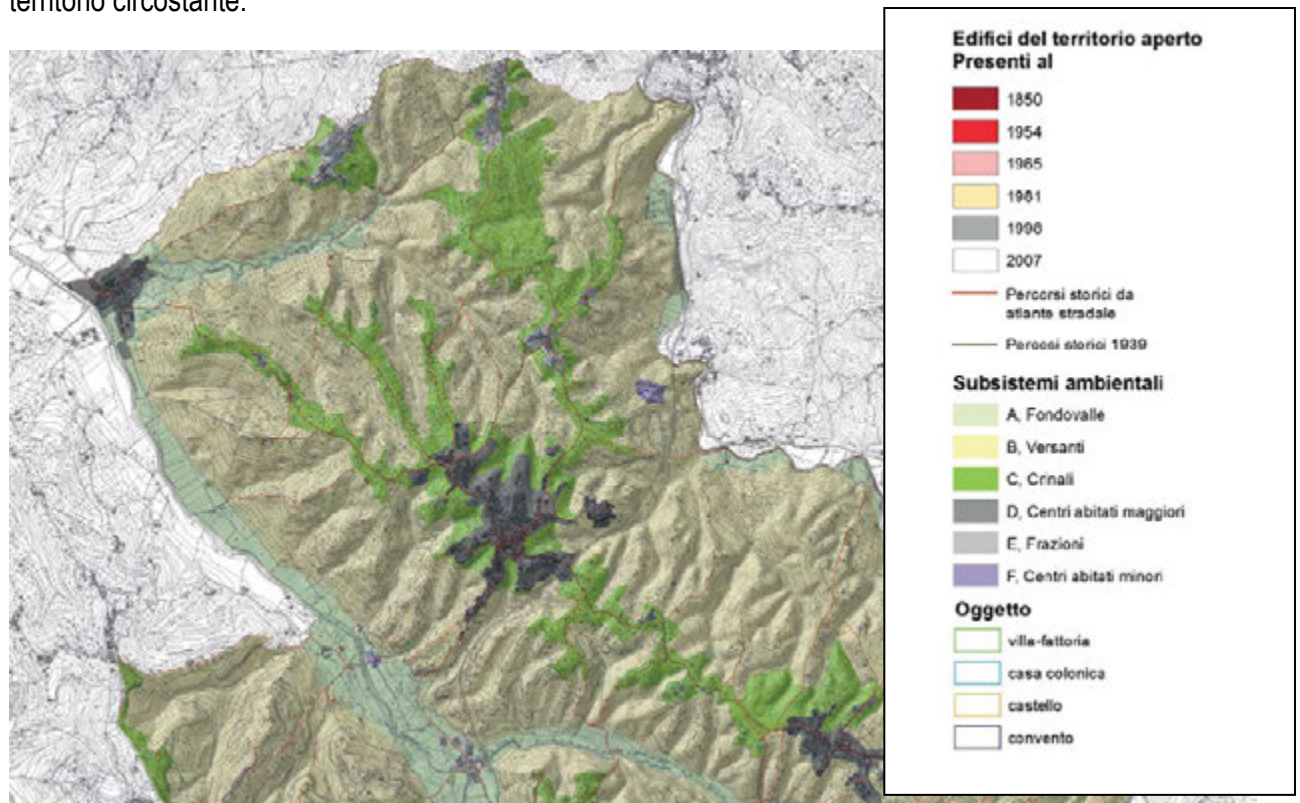
*Anche l'espansione degli insediamenti ha seguito nel tempo regole ben precise e di assoluta continuità con le preesistenze: ogni nuova addizione si addossava ai manufatti esistenti, sviluppando misurati nuclei lineari lungo le vie di comunicazione di crinale o di fondovalle, oppure piccoli borghi che sorgevano in posizione isolata e dominante rispetto all'intorno, nel luogo dove erano collocate pievi, ville, fattorie e poderi.<sup>4</sup>*

---

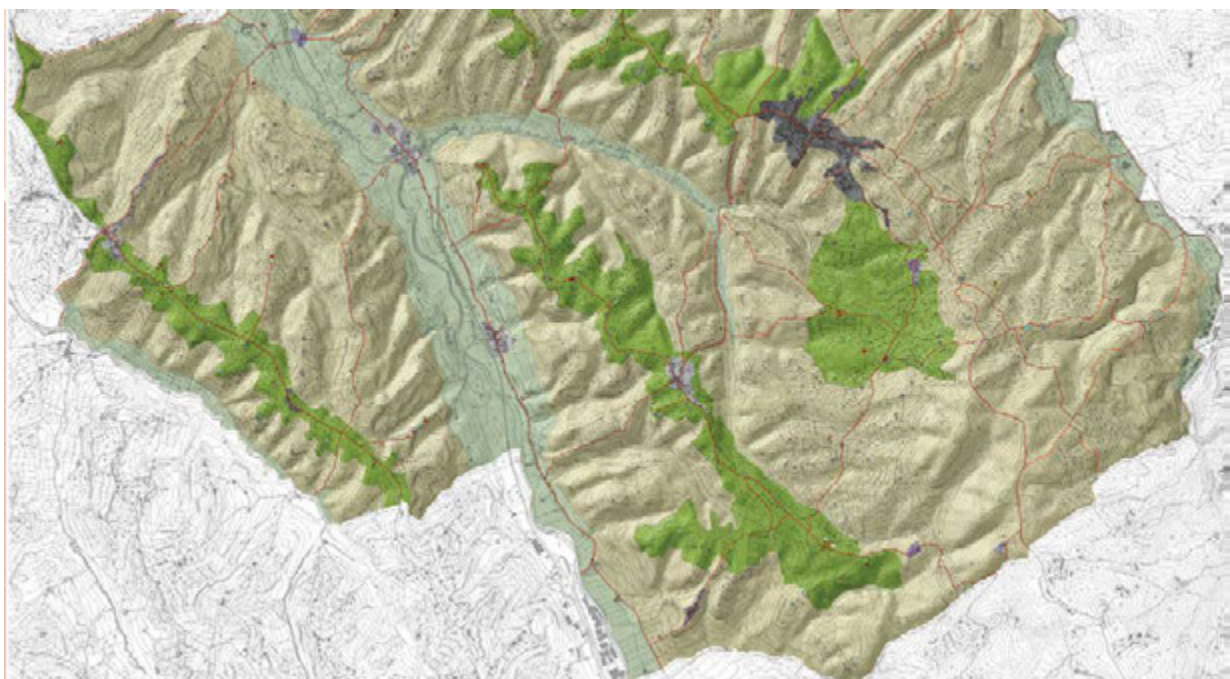
<sup>3</sup> Relazione Generale del Piano Strutturale, pag 73.

<sup>4</sup> Scheda di Ambito 10 - Chianti , pag. 34

Il Quadro Conoscitivo del RU contiene l'analisi storica, tipologica ed ambientale del territorio comunale e dei centri abitati, queste indagini costituiscono la fonte privilegiata per l'eventuale approfondimento del Quadro Conoscitivo della Variante al PS. Di seguito si riporta alcuni estratti dell'Elaborato QC 3.1 *Analisi Storica, Tipologica e ambientale*, utile al fine di comprendere la struttura insediativa ed il suo rapporto con il territorio circostante.



Estratto dell'elaborato QC 3.1 *Analisi Storica, Tipologica e ambientale* - Quadrante Nord (scala originaria 1:10.000)



Estratto dell'elaborato QC 3.1 *Analisi Storica, Tipologica e ambientale* - Quadrante Sud (scala originaria 1:10.000)

## Ulteriori approfondimenti ed indagini da svolgere nelle successive fasi di elaborazione della Variante al PS

La struttura insediativa del territorio comunale è stata approfonditamente analizzata ed indagata in fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico; quanto prodotto in quella sede costituisce un'importante fonte di conoscenza e di dati utili per l'elaborazione della Variante al PS.

Si evidenzia che, al fine di aggiornare la schedatura del patrimonio edilizio, saranno effettuati ulteriori approfondimenti che comprenderanno sopralluoghi ed eventuali specifiche analisi storiche- architettoniche e tipologiche sul patrimonio edilizio.

Inoltre specifici approfondimenti ed analisi, anche di tipo paesaggistico, verranno effettuati per l'individuazione delle aree compromesse.

### 3.4 ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIALI

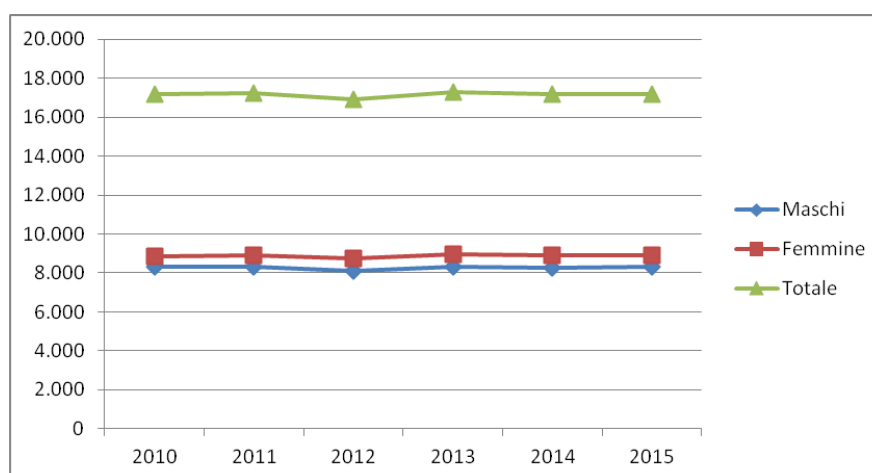
Fonte: Documento Preliminare di VAS

Al 1 gennaio 2015, secondo i dati ISTAT, il Comune di San Casciano in Val di Pesa presenta la seguente popolazione residente:

COMUNE DI SAN CASCIANO V.P.		
Maschi	Femmine	TOTALE Maschi + Femmine
8.312	8.889	17.201

La popolazione residente nel Comune di San Casciano in Val di Pesa è pari al 1,70 % del totale provinciale (da dati ISTAT, gli abitanti della Provincia di Firenze al 1 gennaio 2015 sono 1.012.180) e pari al 0,46 % del totale regionale (da dati ISTAT, gli abitanti della Regione Toscana al 1 gennaio 2015 sono 3.752.654).

Andamento della popolazione residente nel Comune di San Casciano V.P. - anni 2010-2015:



In sei anni, dal 2010 al 2015, la popolazione residente è aumentata di 30 persone. In tutti gli anni analizzati (dati ISTAT) si osserva sempre una prevalenza femminile rispetto a quella maschile.

La popolazione straniera al 1 gennaio 2015 ammonta a 1.581 persone, di cui 710 maschi e 871 femmine, ed è pari al 9,19% della popolazione residente.

#### Densità abitativa

La densità abitativa media comunale, calcolata come n.ab. residenti / kmq di territorio comunale è pari a:  $17.208 \text{ ab} / 107,83 \text{ kmq} = 159,58 \text{ ab./kmq}$ , inferiore rispetto alla media provinciale pari a ca. 288,06 ab./kmq (gli abitanti della Provincia di Firenze al 1 gennaio 2015 sono 1.012.180 e la Provincia di Firenze ha una superficie pari a 3.513,69 kmq).

#### Condizione socio-economica delle famiglie

Il reddito complessivo dichiarato da 12.702 contribuenti, in base ai dati forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'anno 2012, ammonta ad € 253.422.661.

Il reddito medio pro-capite per dichiarante ammonta ad € 19.951. Il reddito medio per abitante ammonta invece ad € 14.668.

I nuclei familiari nel 2014 sono mediamente composti da 2,38 persone.

Le famiglie assistite dai servizi sociali sono complessivamente il 7,6 % del totale.

#### Economia presente nel territorio

Dai dati della Camera di Commercio aggiornati al dicembre 2014, risulta che le imprese attive nel Comune di San Casciano in Val di Pesa sono 1.826 (alla fine del 2013 erano 1.535) con un numero di addetti pari a 3.578.

Settore	Attive
Agricoltura, silvicoltura pesca	324
Attività manifatturiere	198
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata...	1
Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione	4
Costruzioni	331
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli	454
Trasporto e magazzinaggio	46
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	104
Servizi di informazione e comunicazione	28
Attività finanziarie e assicurative	50
Attività immobiliari	90
Attività professionali, scientifiche e tecniche	52
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	42
Istruzione	3
Sanità e assistenza sociale	7
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	24
Altre attività di servizi	63
Imprese non classificate	5
<b>Totale</b>	<b>1.826</b>

*Distribuzione delle attività esercitate nel territorio comunale*

Settore	Addetti totali	di cui		imprese attive
		indipendenti	dipendenti	
Agricoltura, silvicoltura pesca	768	155	613	326
Attività manifatturiere	534	174	360	196
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	0	0	0	1
Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione ...	83	0	83	4
Costruzioni	542	308	234	331
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autovetture	708	412	296	454
Trasporto e magazzinaggio	68	30	38	46
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	324	99	225	104
Servizi di informazione e comunicazione	53	12	41	28
Attività finanziarie e assicurative	171	29	142	50
Attività immobiliari	49	40	9	90
Attività professionali, scientifiche e tecniche	47	26	21	52
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese.	38	28	10	42
Istruzione	0	0	0	3
Sanità e assistenza sociale	54	3	51	7
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.	41	11	30	24
Altre attività di servizi	97	61	36	63
Imprese non classificate	1	1	0	5
<b>TOTALE SETTORI</b>	<b>3.578</b>	<b>1.389</b>	<b>2.189</b>	<b>1.826</b>

*Numero di addetti per settore*

L'offerta ricettiva presente nel Comune di San Casciano, secondo le indicazioni riportate nel sito web del comune ([www.sancascianovp.net/visitare-il-comune/mangiare-dormire](http://www.sancascianovp.net/visitare-il-comune/mangiare-dormire)) al momento della redazione del presente Rapporto Preliminare (gennaio 2016), consiste in:

Comune di San Casciano V.P. - Strutture ricettive	
Tipologia	Esercizi
Alberghi	5
Agriturismi	48
Affittacamere B&B	30
Residenze d'epoca	4
Case e Appartamenti per Vacanze	9
<b>TOTALE</b>	<b>96</b>

Nel complesso sono disponibili sul territorio comunale 96 strutture ricettive, di cui 5 strutture alberghiere e 91 strutture extra-alberghiere.

Seguono i dati forniti dalla Città metropolitana di Firenze inerenti la movimentazione turistica nel Comune di San Casciano V.P. nell'anno 2014 e nei primi nove mesi del 2015.

Comune di San Casciano V.P. - Movimento Turistico						
Periodo dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014						
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
ALBERGHI	1.788	3.694	644	1.701	2.432	5.395
EXTRA-ALBERGHI	8.441	29.554	21.136	107.161	29.577	136.715
<i>TOT.</i>	<i>10.229</i>	<i>33.248</i>	<i>21.780</i>	<i>108.862</i>	<i>32.009</i>	<i>142.110</i>

Comune di San Casciano V.P. - Movimento Turistico						
Periodo dal 1 gennaio 2015 al 30 settembre 2015						
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
ALBERGHI	1.160	2.074	555	1.162	1.715	3.236
EXTRA-ALBERGHI	5.933	15.952	20.194	97.846	26.127	113.798
<i>TOT.</i>	<i>7.093</i>	<i>18.026</i>	<i>20.749</i>	<i>99.008</i>	<i>27.842</i>	<i>117.034</i>

Nel 2014 si sono registrati nel Comune di San Casciano V.P. 32.009 arrivi e 142.110 presenze, con una permanenza media pari a 4,44 giorni.

Ulteriori approfondimenti ed indagini da svolgere nelle successive fasi di elaborazione della Variante al PS

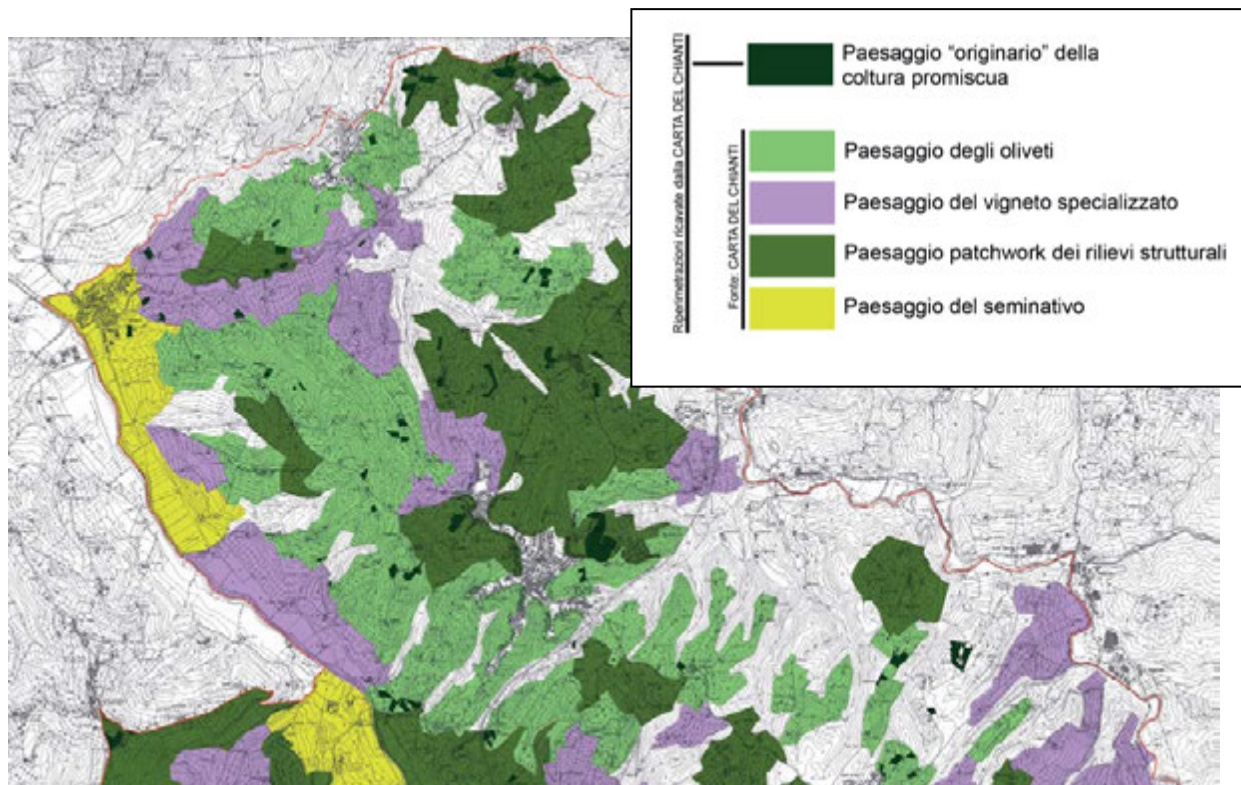
Si ritiene che il quadro conoscitivo relativo agli aspetti demografici e sociali sia già sufficientemente studiato ed approfondito nei diversi aspetti che lo compongono, pertanto non si ritiene necessario effettuare ulteriori approfondimenti nelle successive fasi di elaborazione della Variante.



### 3.5 STRUTTURA AGROFORESTALE

Fonte: Elaborati del PS vigente, del RU e del PIT/PPR Scheda dell'Ambito 10 - Chianti

Per quanto concerne la struttura agroforestale si ritiene utile riportare le tavole del RU vigente in cui viene descritta, facendo riferimento alla Carta del Chianti, la ricca struttura agroforestale del territorio comunale.



Estratto dell'elaborato PR 2 *Territorio Aperto / Tipi di Paesaggio* - Quadrante Nord (scala originaria 1:10.000)



Estratto dell'elaborato PR 2 *Territorio Aperto / Tipi di Paesaggio* - Quadrante Sud (scala originaria 1:10.000)

Ulteriori approfondimenti ed indagini da svolgere nelle successive fasi di elaborazione della Variante al PS

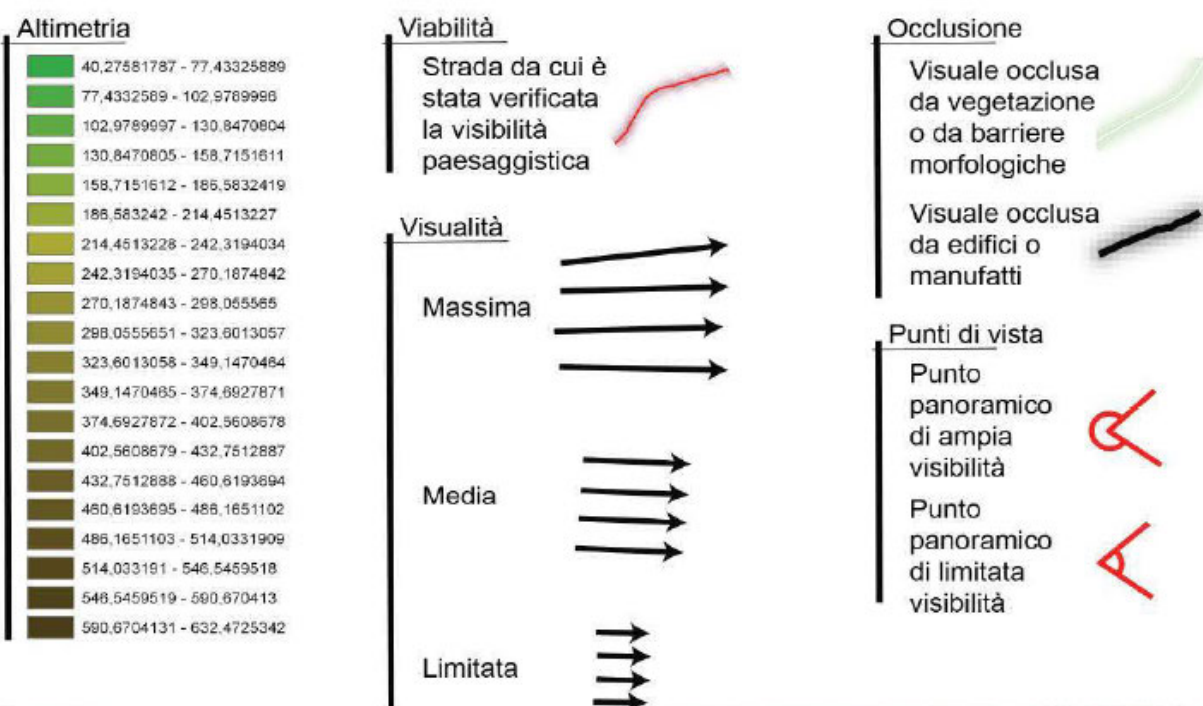
La struttura agroforestale del territorio comunale risulta sufficientemente analizzata ed indagata già in questa fase di avvio, grazie anche al quadro conoscitivo del PS e del RU; non si rilevano pertanto in questa fase aspetti necessitanti di ulteriori approfondimenti.

### 3.6 PATRIMONIO CULTURALE

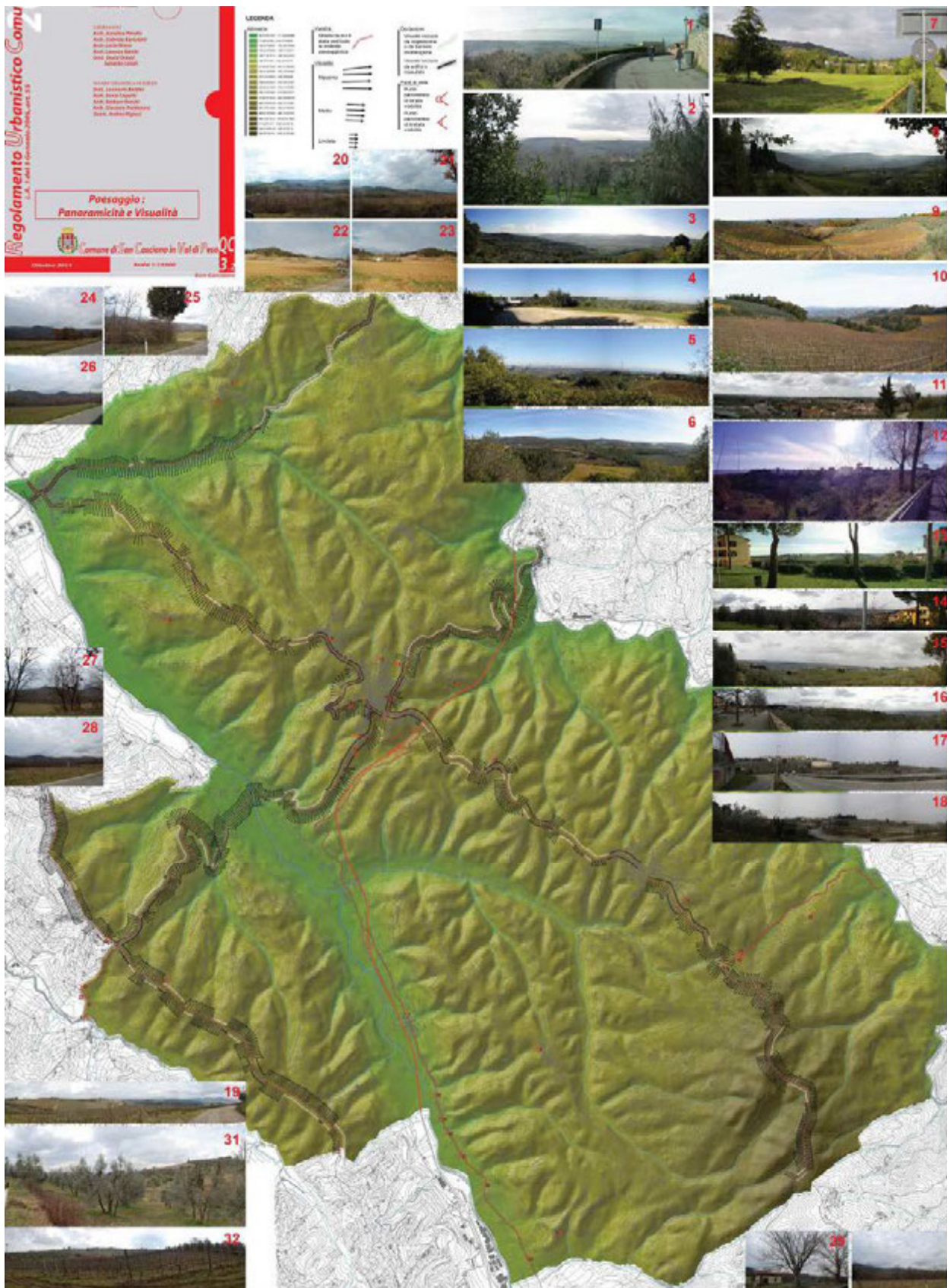
Per il Patrimonio culturale e paesaggistico si rimanda ai contributi dei quadri conoscitivi del PIT/PPR e del PTC riportati nel presente documento.

In merito agli aspetti legati alla panoramicità e visualità si ritiene utile riportare un estratto cartografico del Quadro Conoscitivo del RU, in cui è raffigurata e sintetizzata la panoramicità e la visualità da e verso i principali punti panoramici presenti nel territorio comunale.

#### LEGENDA



Legenda dell'Elaborato QC 3.2



Estratto dell'Elaborato QC 3.2 Paesaggio: Panoramicità e visibilità (Scala originaria 1:15.000)

## **Ulteriori approfondimenti ed indagini da svolgere nelle successive fasi di elaborazione della Variante al PS**

Il patrimonio culturale e paesaggistico è uno dei temi principali della Variante; in questa fase di elaborazione, il Quadro Conoscitivo appare ricco di informazioni e di dati, tuttavia, visto i temi specifici della Variante in sede di elaborazione della Variante stessa, verranno effettuati ulteriori e specifici approfondimenti che comprenderanno sopralluoghi ed analisi di tipo paesaggistico.

## 4 - Il processo partecipativo

### 4.1 Il processo partecipativo per la formazione della variante al PS

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

Sono previsti, inoltre, una serie di incontri rivolti ai tecnici ed all'intera cittadinanza secondo il calendario di seguito precisato e consultabile on-line sul sito del Comune.

#### Incontri indirizzati specificatamente ai tecnici:

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

#### Incontri per i cittadini:

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

Saranno calendarizzati nel sito del comune ulteriori incontri, da svolgersi in corrispondenza delle principali fasi di formazione della variante (adozione e approvazione), anche per supportare la lettura e la comprensione del nuovo strumento urbanistico ai fini della formulazione delle osservazioni.

Il garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità di cui all'articolo 36 della LR 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e) del medesimo articolo, è stato individuato nella persona di Claudia Pratesi. Il responsabile del procedimento per la Variante al PS è l'architetto Barbara Ronchi, responsabile del servizio urbanistica ed edilizia del Comune.

Il percorso partecipativo avviato persegue due principali obiettivi:

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

In particolare il punto 2 si riferisce a:

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

Nella pagina seguente sono riportate, a titolo esemplificativo, due slide della presentazione illustrata durante l'incontro del 3 dicembre 2015 e in consultazione nel sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa, dove si possono trovare tutti i materiali prodotti per facilitare la partecipazione dei cittadini.

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



**La Variante al  
 Piano Strutturale Comunale**

**3 DICEMBRE 2015  
 BIBLIOTECA COMUNALE**

**Territorio rurale nella LR 65/2014**


*È territorio rurale ciò che ha caratteri di ruralità e di naturalità*

*Il territorio rurale è costituito da*

- aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica = **aree rurali**
- nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale = **nuclei rurali**
- aree ad elevato grado di naturalità
- ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato  
Se sono di progetto vanno in conferenza di copianificazione

*È comunque rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato*

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



## 4.2 Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- ✓ Regione Toscana;
- ✓ Provincia di Firenze - Città metropolitana;
- ✓ Comuni del Chianti e comuni limitrofi;
- ✓ Uffici comunali di San Casciano Val di Pesa;
- ✓ ASL n 10;
- ✓ ARPAT – Dipartimento provinciale;
- ✓ Genio Civile;
- ✓ ATO Rifiuti;
- ✓ Autorità Idrica Toscana (ex ATO Acque);
- ✓ Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la provincia di Firenze;
- ✓ Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;
- ✓ Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
- ✓ Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia.

## 4.3 Enti ed organismi pubblici tenuti a fornire pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione della variante al PS, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, sono:

- ✓ Regione Toscana;
- ✓ Provincia di Firenze - Città metropolitana;
- ✓ ASL n.10;
- ✓ Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la Provincia di Firenze;
- ✓ Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;
- ✓ Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
- ✓ Genio Civile.