

Piano Operativo

Schede delle aree di trasformazione in
ambito vincolato integrate con elementi di
graficizzazione

con le modifiche apportate in sede di controdeduzioni alle osservazioni

dicembre 2017

Il sindaco: Pietro Tanzini

Assessore all'urbanistica: Stefania Valentini

Assessore ai Lavori Pubblici: Nicola Benini

Progettisti:

Meri Nocentini (responsabile Ufficio Urbanistica)

Stefania Rizzotti (Idp studio) · studio delle aree di trasformazione, revisione degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e Valutazione ambientale strategica

Ufficio Urbanistica: Manuela Casarano

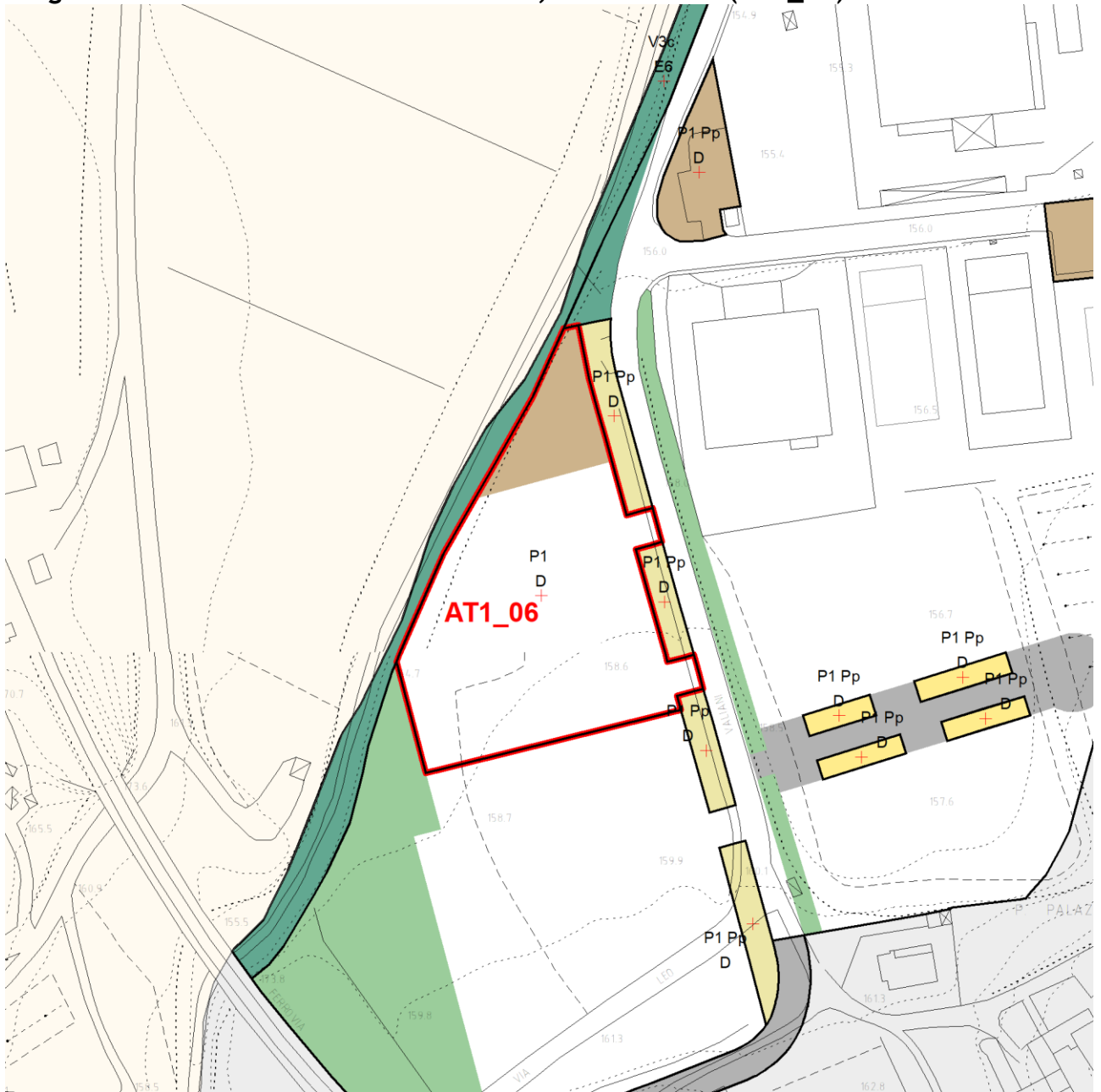
Ufficio Lavori Pubblici: Luca Niccolai

Consulenti:

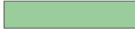

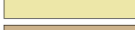






Loriano Maccari · revisione normativa PO e coordinamento del gruppo di lavoro

ProGeo Associati · indagini geologiche di supporto

Progetto unitario convenzionato a Levane, via L. Valiani (AT1_06)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b01 scala 1:2.000)

	superficie permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	superficie semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale
	filari
	percorsi pedonali
	percorsi ciclo-pedonali

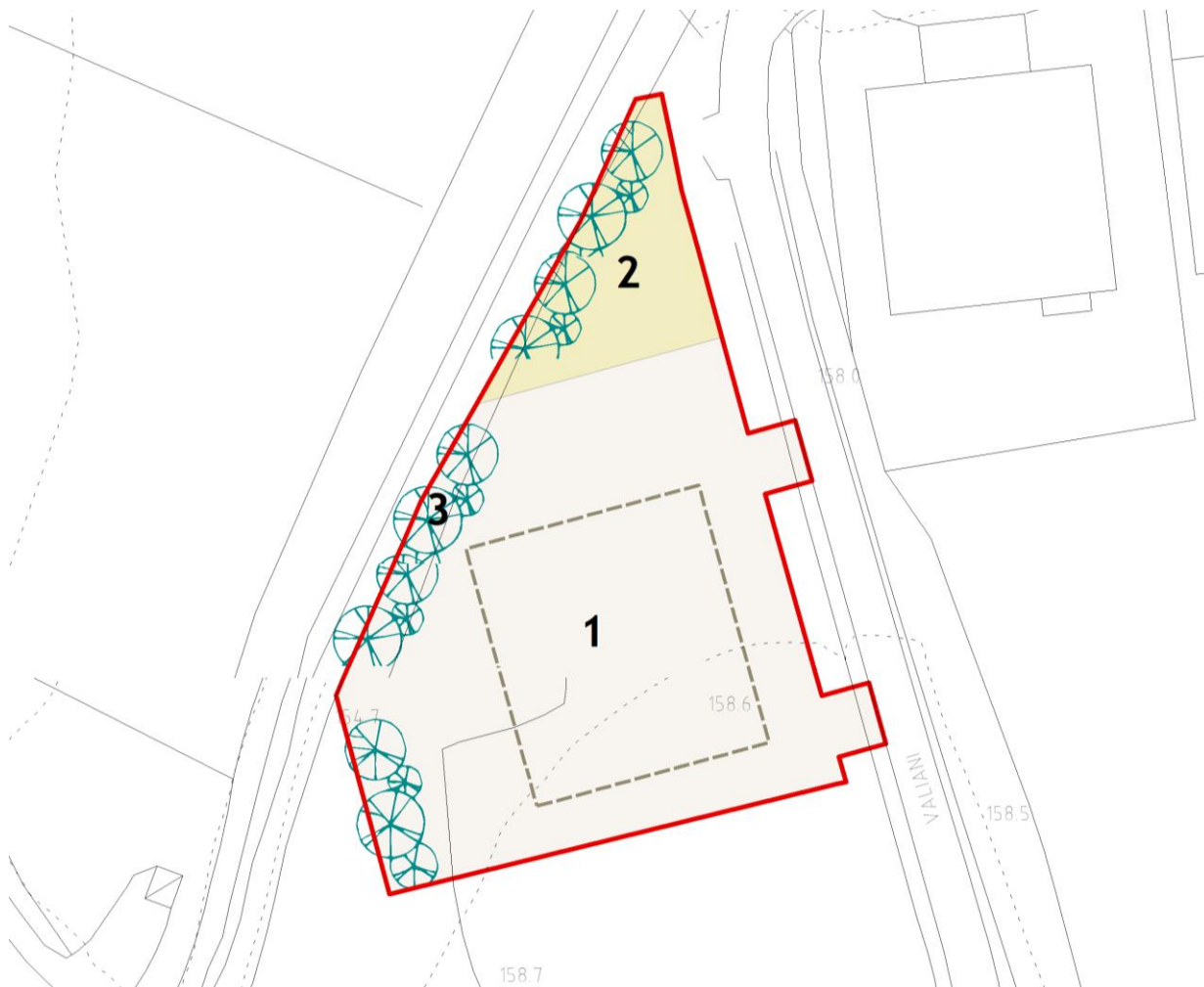
Art. 115 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dal sottosistema P1.

4. Dimensionamento:
area di intervento (ST) mq. 6.949
superficie utile lorda (SUL) massima mq. 2.400
numero alloggi massimo -
numero di piani massimo 2
Rapporto di Copertura massimo 0,50
opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 1.000 (minimo 40 posti auto).
5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:
Dovranno essere previste opportune schermature vegetazionali verso il corso d'acqua, tutelando la vegetazione ripariale esistente.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

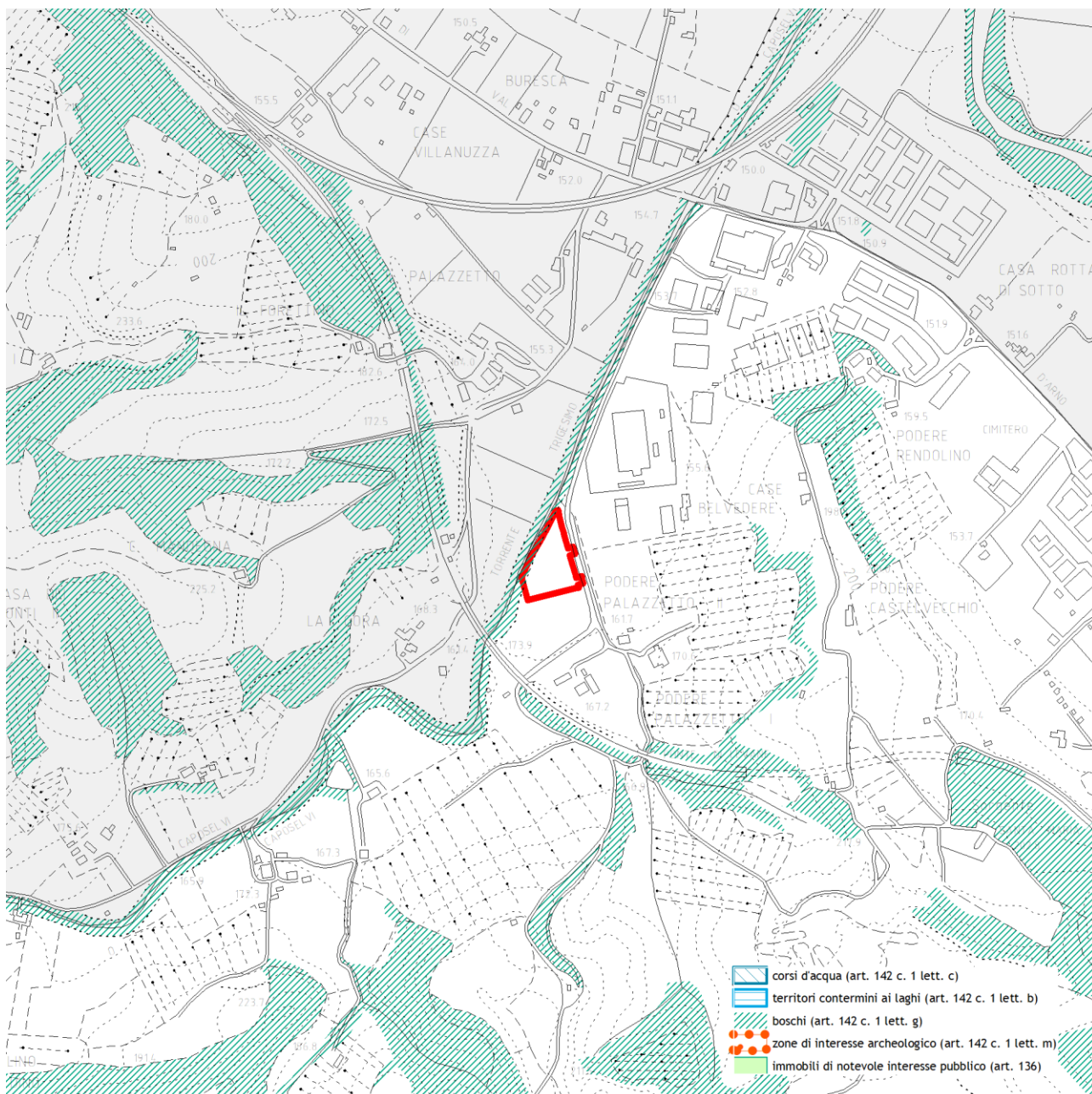
2 - parcheggio a raso

3 - schermatura con elementi arborei al margine della fascia ripariale

L'intervento completa il tessuto della zona produttiva, con l'edificazione del lotto residuo su via Valiani e l'integrazione delle dotazioni di parcheggi pubblici. Verso il corso d'acqua è prevista la piantumazione di alberi e arbusti.



vista dell'area di intervento (da Streetview · Google)



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta marginalmente interessata da un'area boscata, lungo il torrente Trigesimo, cioè della vegetazione presente lungo il corso d'acqua nell'ambito di pertinenza del corso d'acqua, esterno all'area. In ogni caso il Piano Operativo prescrive la predisposizione di opportune schermature vegetazionali verso il corso d'acqua, in modo da rafforzare e tutelare la vegetazione ripariale esistente.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

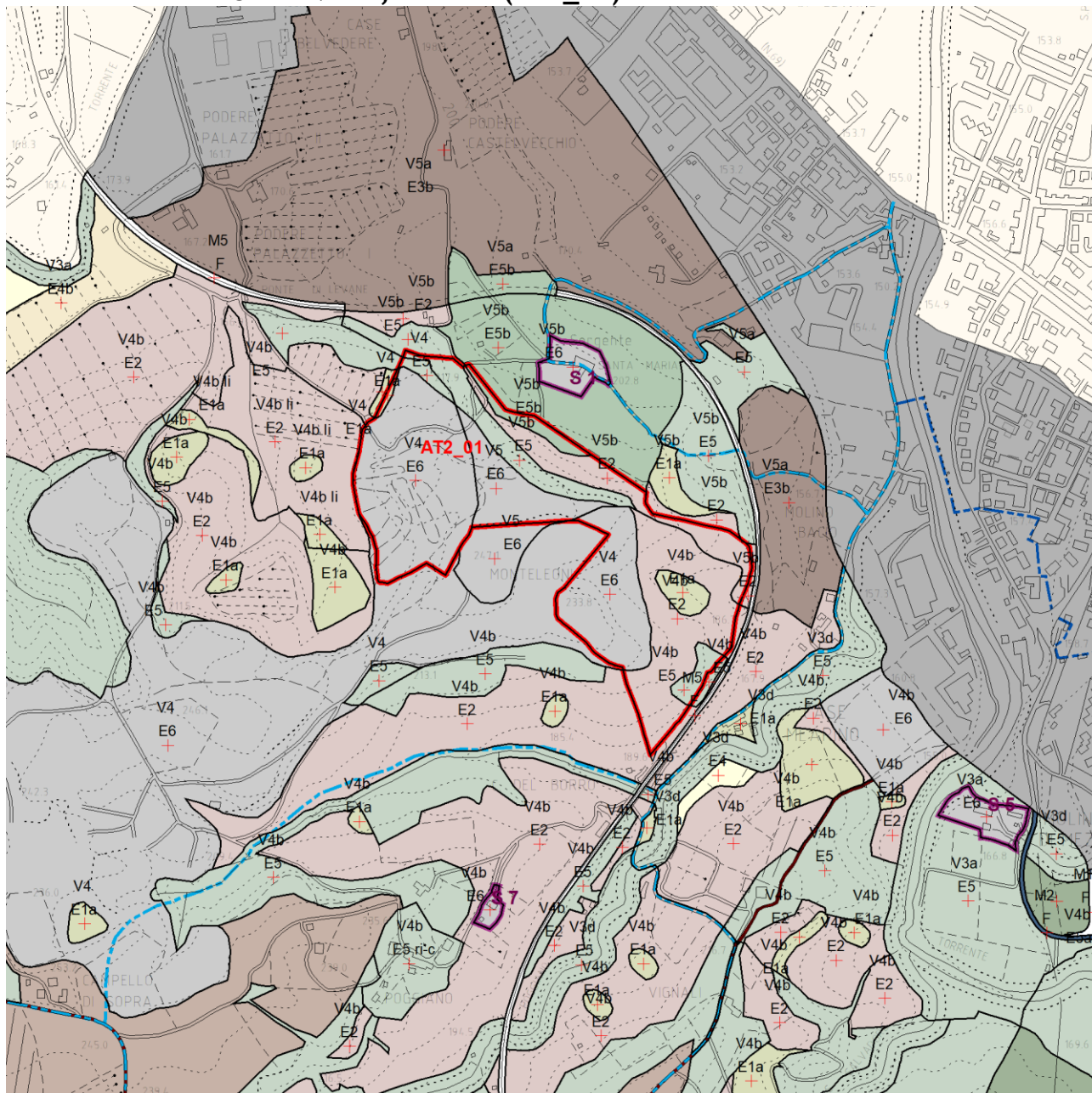
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce alterazioni significative del suolo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce saldatura tra gli insediamenti</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>non pertinente</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non interessa varchi ineditati
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente: l'intervento è all'interno del territorio urbanizzato e ridefinisce il margine urbano
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	coerente: l'intervento è al margine dell'urbano e non è adiacente ad aggregati storici
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	coerente: l'intervento è di completamento del tessuto esistente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente

Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Piano Attuativo a Santa Maria, ex cave (AT2_01)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavole a01/a04 scala 1:10.000)
(i colori individuano l'articolazione delle zone E corrispondente ai differenti gradi di tutela e dunque ai differenti livelli di trasformabilità)

Art. 118 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento sono il recupero e la riqualificazione di una parte dell'ambito di escavazione con realizzazione di spazi per il tempo libero e attrezzature sportive all'aperto.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo articolato in due fasi.
La prima fase - preliminare all'introduzione di qualsiasi attività a carattere ricreativo o sportivo - consisterà nella sistemazione preliminare dell'area, con rimodellamenti del suolo.
3. Destinazioni d'uso: spazi per il tempo libero e attrezzature sportive (campi sportivi scoperti) all'aperto, con esclusione delle attività che comportano l'utilizzo di motoveicoli.
4. Dimensionamento:
area di intervento (ST) mq. 154.491
superficie utile lorda (SUL) massima mq. 300 (rimessa attrezzature, servizi, spogliatoi e docce, ufficio, spazi di ristoro, locali di supporto alle attività)
numero alloggi massimo -

numero di piani massimo 1; saranno privilegiate soluzioni parzialmente interrato, sfruttando la morfologia dei luoghi, per ridurre l'impatto.

5. Disposizioni specifiche:

Per i parcheggi a servizio dell'attività non è ammesso l'impiego di superfici impermeabilizzate.

Parcheggi e strutture edificate dovranno essere posizionati nella parte nord-ovest, adiacenti al punto di accesso carrabile all'area che avverrà dalla strada comunale di S. Maria. Non è in ogni caso ammessa la nuova edificazione nell'ambito soggetto a tutela paesistica degli edifici specialistici come individuata dal Piano Strutturale.

È consentita la realizzazione di un piccolo bacino imbrifero per la raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione.

La convenzione dovrà disciplinare nello specifico almeno:

- le modalità di fruizione pubblica delle aree destinate al tempo libero;
- la percorribilità dei sentieri;
- le condizioni di esercizio delle specifiche attività.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'attuazione di qualsiasi intervento è subordinata alla adozione di misure incontrovertibilmente adeguate a mitigare eventuali impatti acustici non compatibili con il contesto. A tale fine saranno prioritariamente utilizzati materiali vegetazionali (barriere verdi, fasce dense di alberi e arbusti), eventualmente con limitate modifiche altimetriche per potenziarne l'effetto (barriere verdi sopraelevate), a partire dagli elementi esistenti da potenziare ed integrare; dovranno in particolare essere mantenute tutte le aree boscate esistenti. L'impiego di strutture artificiali sarà consentito solo se sia dimostrato indispensabile al raggiungimento di prestazioni non ottenibili solo con materiali vegetazionali; in ogni caso la collocazione di tali strutture dovrà essere accuratamente verificata dal punto di vista del corretto inserimento paesaggistico.

Dovranno infine essere salvaguardate integralmente le aree boscate, le formazioni lineari e i gruppi di alberature esistenti, in particolare nella parte centrale, che ha anche il ruolo di separazione dell'ambito di intervento dal complesso di Santa Maria.

L'area è inoltre parzialmente inclusa nell'ambito di vincolo architettonico denominato "aree limitrofe al complesso di Santa Maria a Castelvecchio" (ID 90510050682, V05/0008, provvedimento del 23/12/1994), che comprende un'area molto ampia intorno al complesso religioso; il progetto dovrà pertanto essere sviluppato in dettaglio tenendo conto del rapporto con tale elemento di valore.

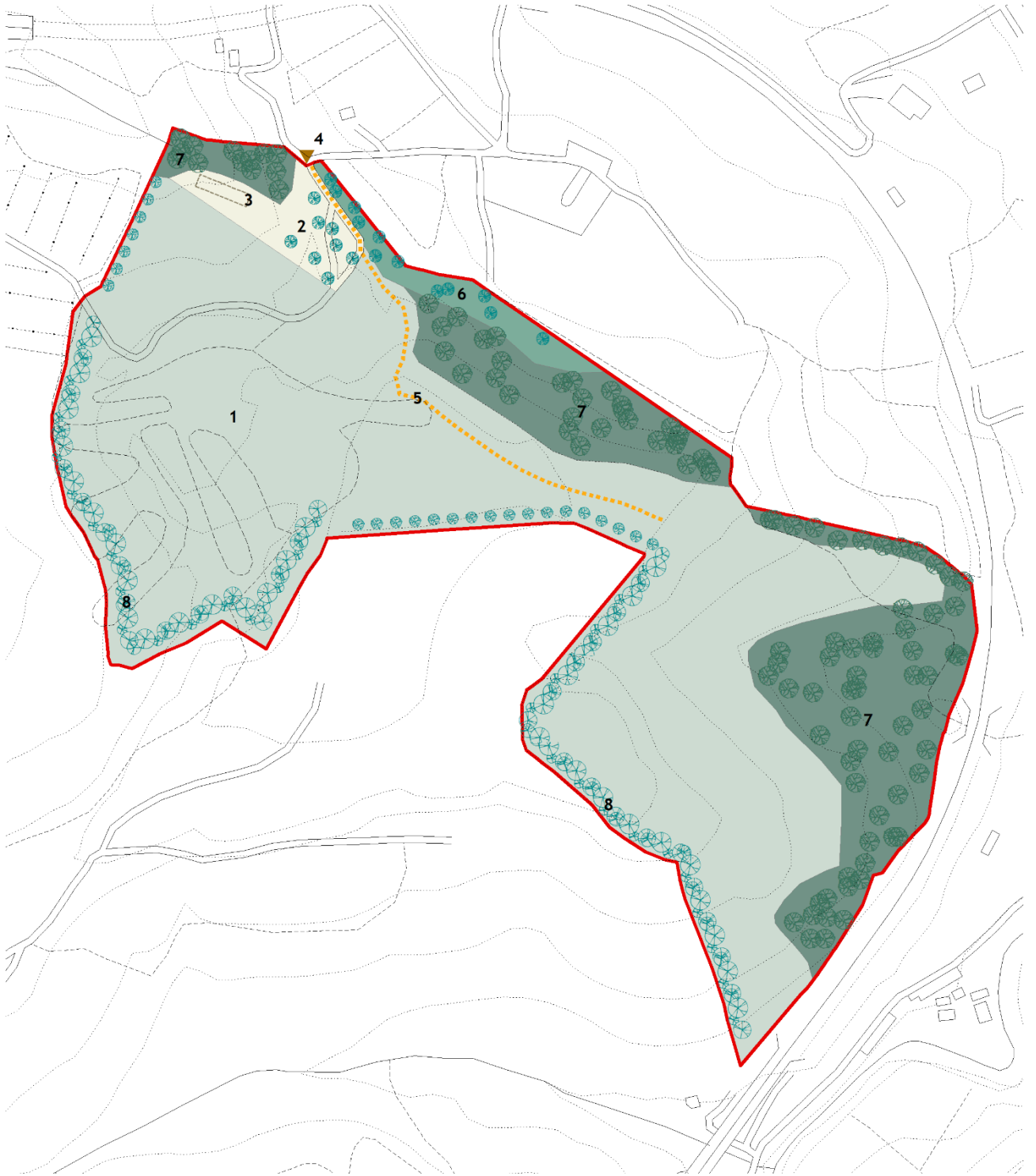


ortofoto 2014 (Regione Toscana)

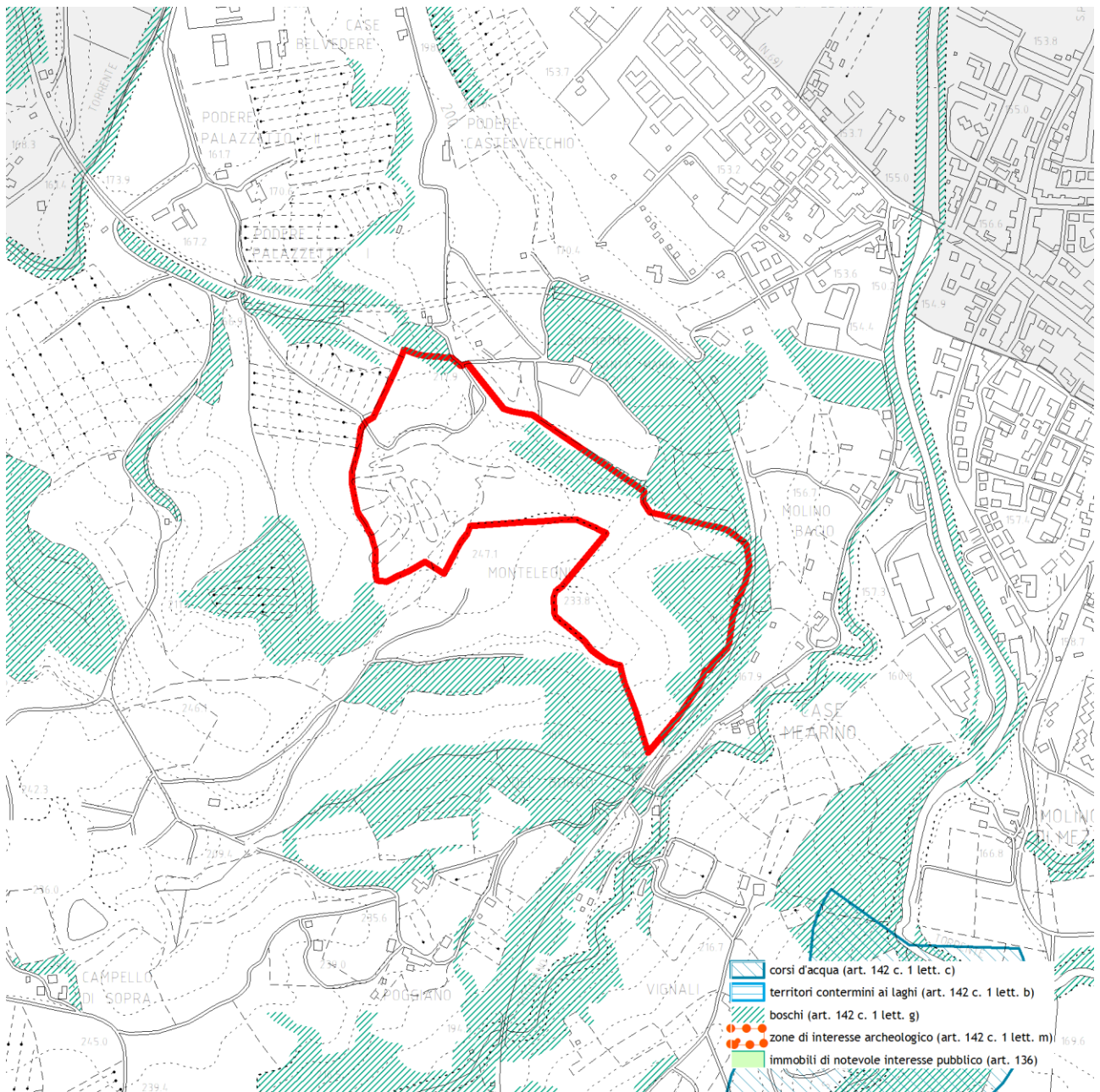
L'intervento prevede una prima fase di riqualificazione generale dell'ex area di cava ed una successiva destinazione a spazio per il tempo libero, per la pratica sportiva all'aperto e le attività ricreative, valorizzando un'area rimasta per lungo tempo non fruibile ed oggetto di profonde alterazioni che ne hanno profondamente modificato la morfologia in alcune parti.

Si prevede la salvaguardia della vegetazione esistente, in particolare delle aree boscate, e la sua integrazione introducendo elementi vegetazionali a supporto ed arredo delle attività previste e per garantire il corretto inserimento paesistico degli spazi ad esse destinate (gruppi di alberature, filari alberati, barriere verdi... a seconda della posizione e delle caratteristiche degli spazi circostanti).

Le uniche strutture edificate saranno localizzate nella parte a quota inferiore, nelle vicinanze dell'accesso carrabile, e saranno limitate a locali di un solo livello, preferibilmente seminterrato, sfruttando la morfologia dei luoghi; la collocazione prevista garantisce il minimo impatto risultando completamente chiuse dalle aree a quota più elevata e nascoste dalla vegetazione.



- 1 - aree per le attività sportive all'aperto e spazi verdi ricreativi e per il tempo libero, da realizzare previa riqualificazione complessiva dell'area precedentemente soggetta ad attività di escavazione
- 2 - area destinata alle strutture di supporto alle attività e a parcheggi a raso con pavimentazione semipermeabile
- 3 - sedime indicativo del volume massimo realizzabile (rimessa attrezzature, servizi, locali di ristoro) ad un solo livello, parzialmente interrato
- 4 - accesso carrabile e pedonale
- 5 - percorso pedonale principale, di collegamento tra le parti dell'area (indicativo)
- 6 - ambito soggetto a tutela paesistica degli edifici specialistici (Piano Strutturale) da mantenere ineditato e con sistemazione a verde
- 7 - aree boscate da salvaguardare e potenziare
- 8 - margini da attrezzare con barriere verdi (fasce dense costituite da alberi e arbusti)

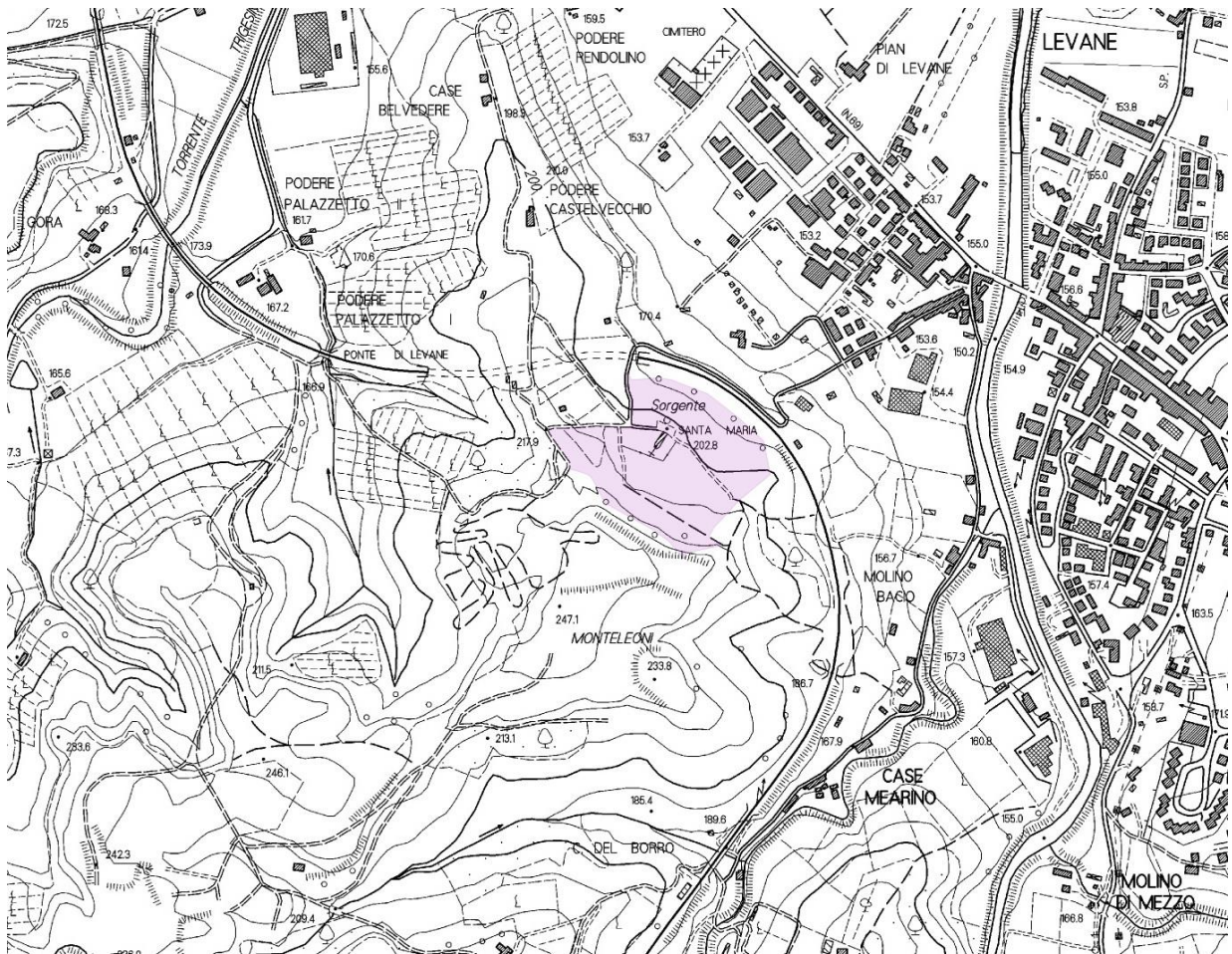


estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta interessata in parte da aree boscate: la normativa pertanto ne dispone la tutela integrale.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Essendo l'area inoltre parzialmente inclusa nell'ambito di vincolo architettonico denominato "aree limitrofe al complesso di Santa Maria a Castelvechio" (ID 90510050682, V05/0008, provvedimento del 23/12/1994), che comprende un'area molto ampia intorno al complesso religioso, il progetto dovrà pertanto essere sviluppato in dettaglio tenendo conto del rapporto con tale elemento di valore.



area soggetta a vincolo architettonico "aree limitrofe al complesso di Santa Maria a Castelvechio"

L'intervento, esterno al perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di copianificazione, che lo ha ritenuto conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014. In sede di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni il Consiglio Comunale ha deliberato un emendamento alla proposta di modifica della disciplina per l'intervento AT2_01 elaborata con riferimento alle numerose istanze presentate: rispetto a quanto previsto dal Piano Operativo adottato pertanto l'area rimane destinata a spazi per il tempo libero e attrezzature sportive ma sono escluse le attività che comportano l'utilizzo di veicoli a motore e inoltre l'attuazione del progetto deve essere preceduta dalla completa risistemazione della parte a suo tempo oggetto di escavazione.



vista della zona di accesso all'area di intervento



viste della parte centrale



vista della parte est



viste della strada da Santa Maria e del percorso dalla zona di Podere Palazzetto

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento è appunto indirizzato alla riqualificazione di un'ex area di cava</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>coerente: l'intervento è appunto indirizzato alla riqualificazione di un'ex area di cava e comporta consumo di una minima quota di suolo non già oggetto di pesanti alterazioni conseguenti all'escavazione; non interferisce con ambiti di rilevante valore naturalistico e con la rete di connessione ecologica</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p>	<p>coerente: l'intervento è appunto indirizzato alla riqualificazione di un'ex area di cava</p>

<p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p> <p>Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.</p>	
--	--

<p>Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive</p>

<p>Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale</p>
--

1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	non pertinente
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	non pertinente (non comporta carico insediativo)
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	non pertinente
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente

<p>Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno</p>

2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente










<p>Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle</p>

3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Progetto unitario convenzionato a Bucine, via Martiri di Belfiore (AT2_06)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b06 scala 1:2.000)

	superficie permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	superficie semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale
	filari
	percorsi pedonali
	percorsi ciclo-pedonali

Art. 123 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e la definizione del margine urbano verso il parco fluviale.

2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato); è ammessa l'attuazione attraverso due permessi di costruire convenzionati, uno per l'area a nord e uno per l'area a sud.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.
4. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST) mq. 2.622
 - superficie utile lorda (SUL) massima mq. 350
 - numero alloggi massimo 4
 - numero di piani massimo 2
 - Rapporto di Copertura massimo 0,35
 - opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 350 (minimo 14 posti auto)
 - altre aree da cedere mq. 320 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:

I nuovi edifici e le aree di parcheggio saranno localizzati lungo via Martiri di Belfiore, a completamento dell'edificazione presente sul fronte ovest della strada. Le aree da cedere dovranno essere localizzate in modo da consentire l'accesso pedonale all'ambito del parco fluviale, mantenendo un varco verde inedificato tra il nuovo insediamento e il complesso residenziale esistente immediatamente a sud.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'area, appartenente al territorio urbanizzato, ricade nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto l'intervento dovrà tutelare e valorizzare il contesto, ridefinendo il margine edificato e gli spazi prospettanti l'ambito fluviale. Dovranno in ogni caso essere ridotte al minimo le aree non permeabili.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



Via Martiri di Belfiore provenendo da nord, sulla destra uno dei due lotti (da Streetview · Google)

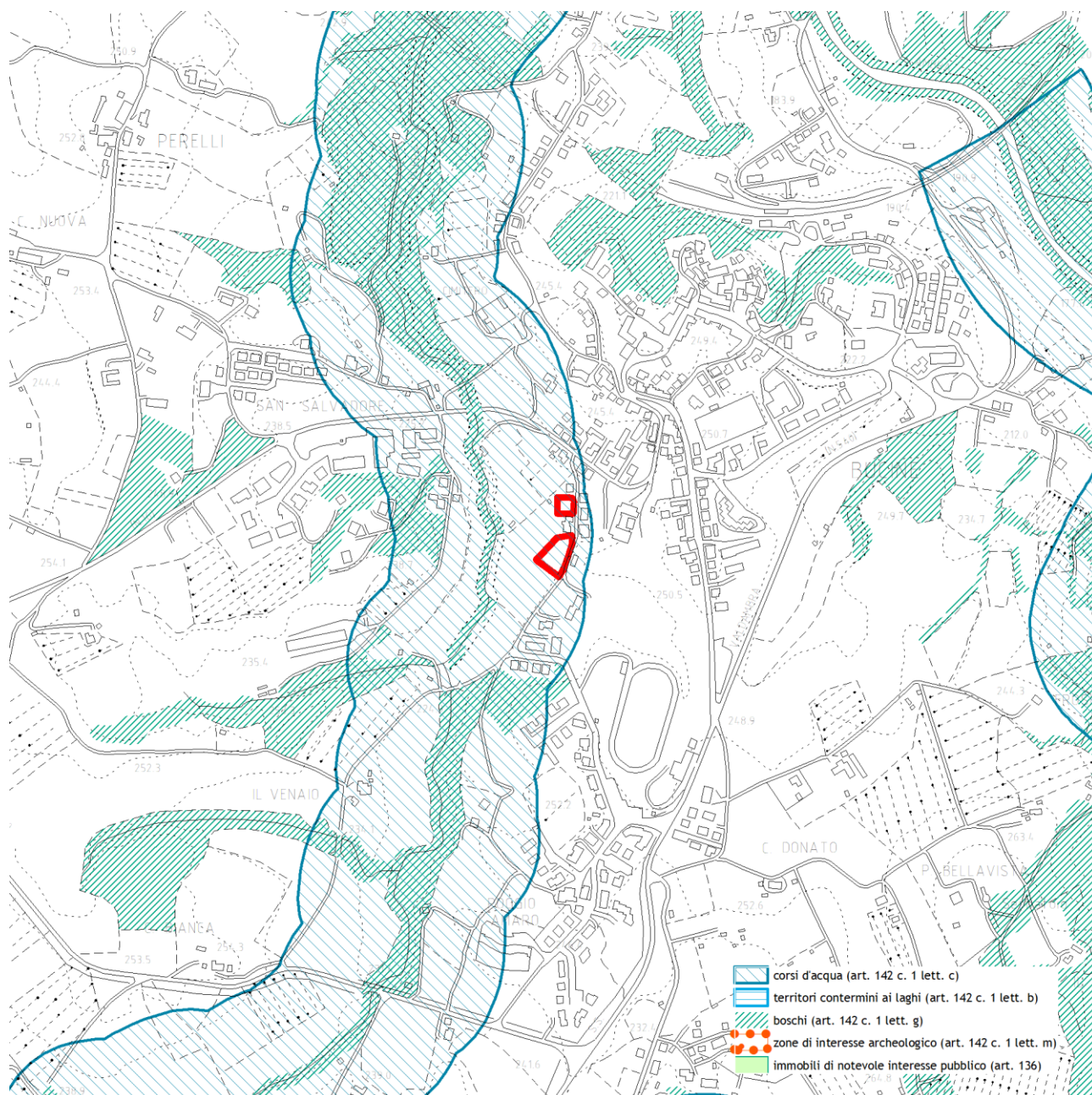


Via Martiri di Belfiore provenendo da sud, sulla sinistra il verde pubblico e l'accesso al Parco fluviale e, dietro alla vegetazione, l'altro lotto, dove l'edificazione è prevista a quota più bassa rispetto alla strada, secondo l'andamento naturale del terreno (da Streetview · Google)



- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedimi indicativi dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)**
- 2 - parcheggi a raso lungo strada**
- 3 - giardino pubblico, area permeabile alberata**
- 4 - percorso pedonale di accesso al Parco fluviale**

L'intervento va a completare il tessuto edificato lungo via Martiri di Belfiore, assecondando il principio insediativo consolidato (villini isolati su lotto - tipologia a bassa densità) ed integra le dotazioni di parcheggi pubblici, particolarmente carenti nella zona. Contestualmente individua uno spazio verde che garantisce l'accesso al Parco fluviale lungo il Borro San Salvatore ed il mantenimento di un varco inedificato lungo il margine dell'abitato verso l'ambito del corso d'acqua.



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta ricadente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto la disciplina di Piano Operativo dispone che l'intervento tuteli e valorizzi il contesto, ridefinendo il margine edificato e gli spazi prospettanti l'ambito fluviale, e che siano ridotte al minimo le aree non permeabili.

Va però fatto presente che si rilevano alcune incongruenze tra la ricognizione del PIT/PPR e la documentazione in possesso del Comune di Bucine, in particolare la cartografia redatta dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Provincia di Arezzo relativa alle aree assoggettate a tutela nella Provincia di Arezzo ai sensi del D.M. n. 4983 del 1984: secondo tale documentazione l'intero tratto del Borro San Salvatore dallo sbocco alla località Casa Bianca (quindi per 3,5 km.) risulta escluso dal vincolo.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

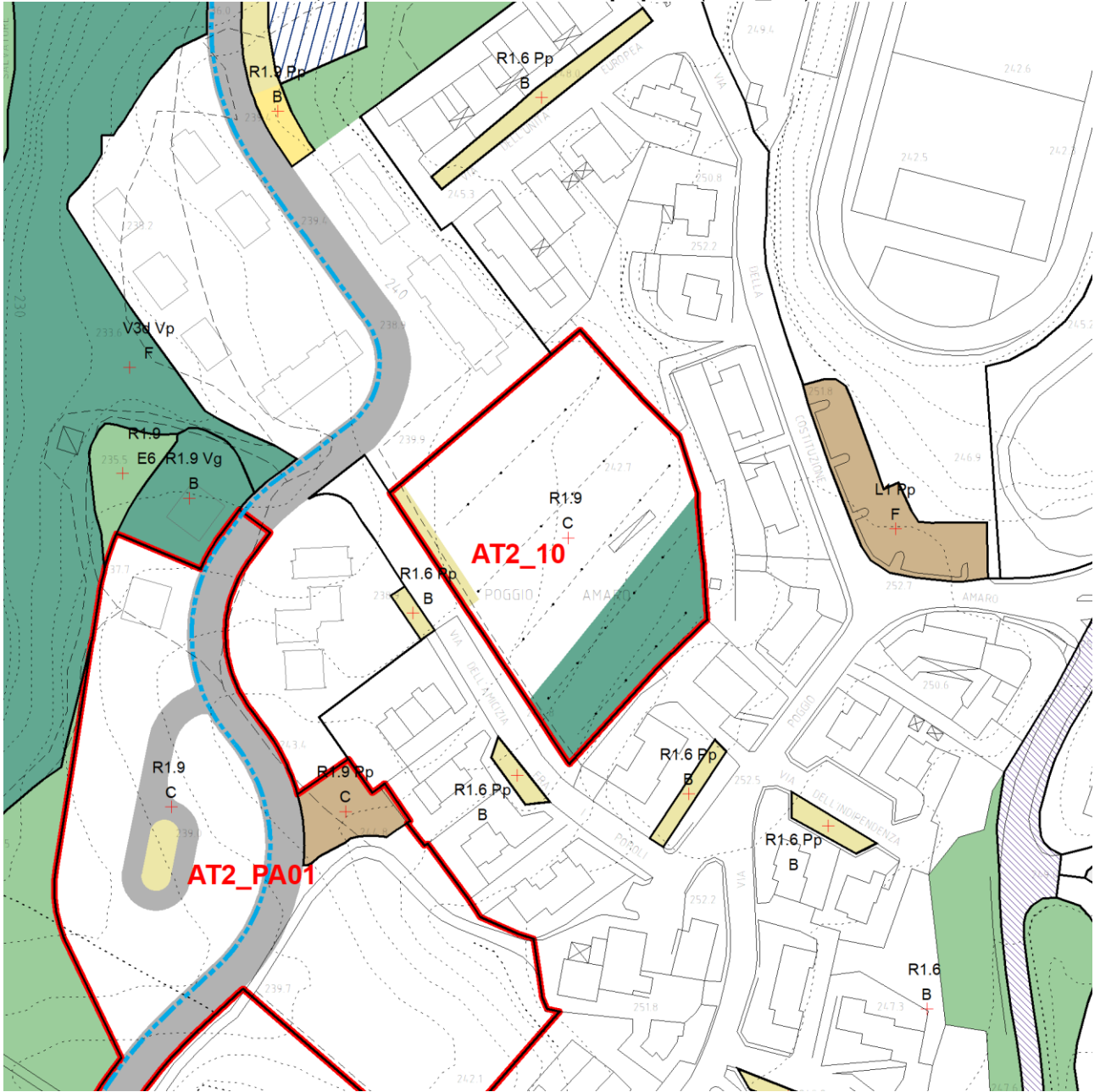
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce alterazioni significative del suolo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce saldatura tra gli insediamenti</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>non pertinente</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--

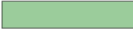

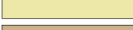






Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non interessa varchi ineditati
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente: l'intervento è all'interno del territorio urbanizzato e ridefinisce il margine urbano
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	coerente: l'intervento è al margine dell'urbano e non è adiacente ad aggregati storici
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	coerente: l'intervento è di completamento del tessuto esistente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	coerente: il progetto contribuisce ad ampliare il parco fluviale, con la dotazione di un

		ulteriore punto di accesso
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Piano Attuativo a Bucine, via dell'Amicizia tra i popoli (AT2_10)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b07 scala 1:2.000)

	superficie permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	superficie semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale
	filari
	percorsi pedonali
	percorsi ciclo-pedonali

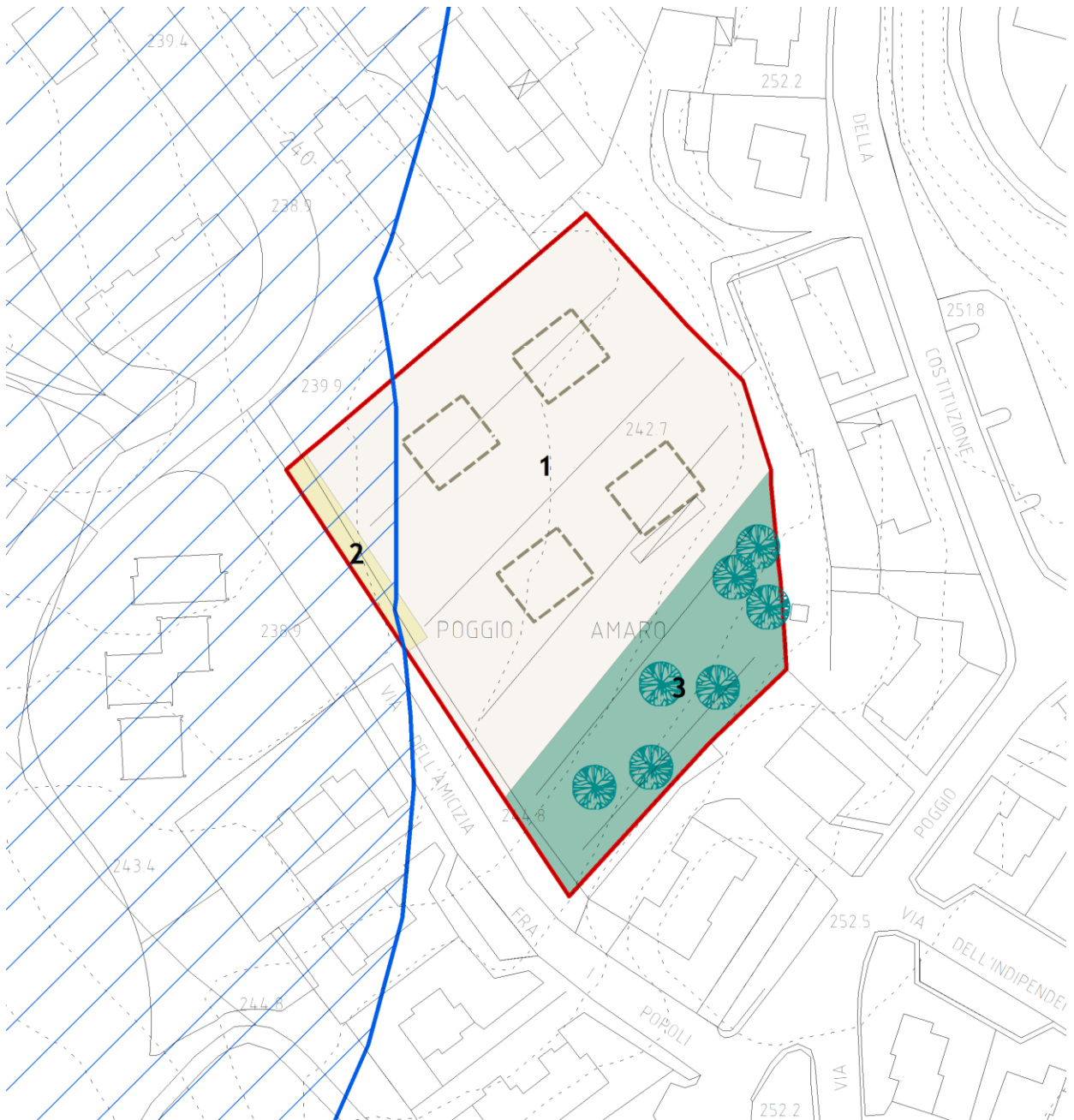
Art. 127 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e la realizzazione di una parte del parco fluviale.
2. Modalità di attuazione: Piano attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.

4. Dimensionamento:
area di intervento (ST) mq. 7.560
superficie utile lorda (SUL) massima mq. 1.200
numero alloggi massimo 14
numero di piani massimo 3
Rapporto di Copertura massimo 0,35
opere pubbliche da realizzare verde mq. 910, parcheggio mq. 245 (minimo 10 posti auto); è prevista inoltre la realizzazione di un collegamento pedonale con via della Costituzione.
altre aree da cedere mq. 400 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:
I parcheggi pubblici saranno localizzati lungo via dell'Amicizia tra i popoli.
Il verde pubblico dovrà essere direttamente accessibile da via dell'Amicizia tra i popoli.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:
L'area, appartenente al territorio urbanizzato, ricade marginalmente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto nella porzione interessata dovranno essere ridotte al minimo le aree non permeabili.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



1 - area destinata alla nuova edificazione con sedimi indicativi dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)

2 - parcheggi a raso lungo strada con pavimentazione semipermeabile

3 - giardino pubblico, area permeabile alberata

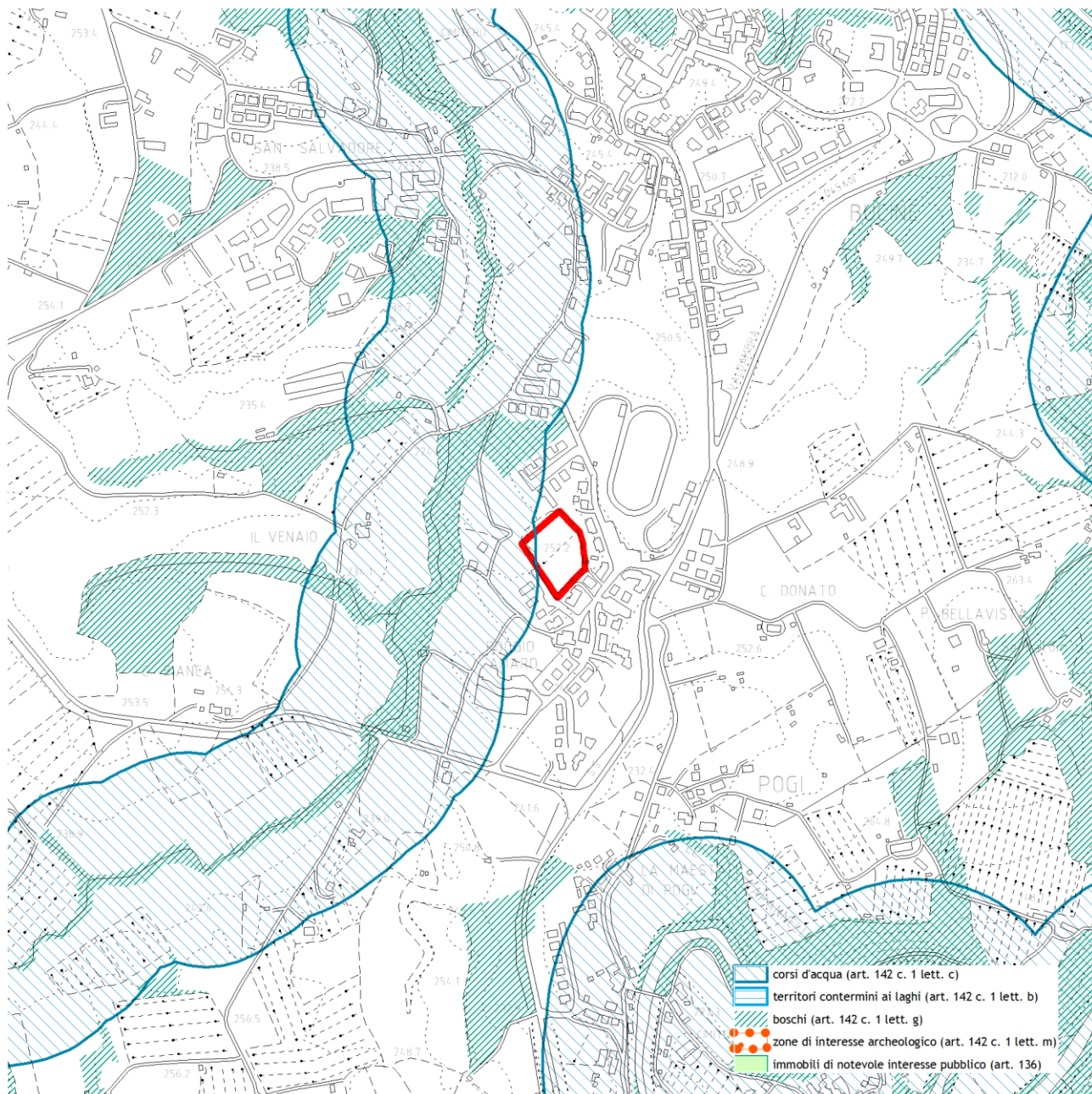
Il tratteggio individua la fascia di 150 m. lungo il borro di San Salvatore (fascia soggetta a vincolo paesaggistico) che interessa marginalmente l'area di intervento.

L'intervento va a completare il tessuto edificato della parte del capoluogo sviluppatasi più recentemente ed esito nella maggioranza dei casi di piani di lottizzazione, alcuni di quali ancora in fase di realizzazione. L'area non ha attinenza con il centro storico o con insediamenti di antica formazione. Si tratta di un'edificazione piuttosto densa, con fabbricati plurifamiliari prevalentemente di tre piani. Per il carattere di spazio intercluso, l'area non offre visuali e viste panoramiche significative e non ha relazione con l'ambito fluviale del borro di San Salvatore.

La nuova edificazione è comunque prevista nella parte a quota più bassa, in modo da risultare di minore impatto e da non interferire con lo skyline attuale.



Il contesto dell'intervento - a sinistra nella foto in alto, a destra nella foto in basso (da Streetview · Google)



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta ricadente marginalmente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto la disciplina di Piano Operativo dispone che siano ridotte al minimo le aree non permeabili. Va però fatto presente che si rilevano alcune incongruenze tra la ricognizione del PIT/PPR e la documentazione in possesso del Comune di Bucine, in particolare la cartografia redatta dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Provincia di Arezzo relativa alle aree assoggettate a tutela nella Provincia di Arezzo ai sensi del D.M. n. 4983 del 1984: secondo tale documentazione l'intero tratto del Borro San Salvatore dallo sbocco alla località Casa Bianca (quindi per 3,5 km.) risulta escluso dal vincolo.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

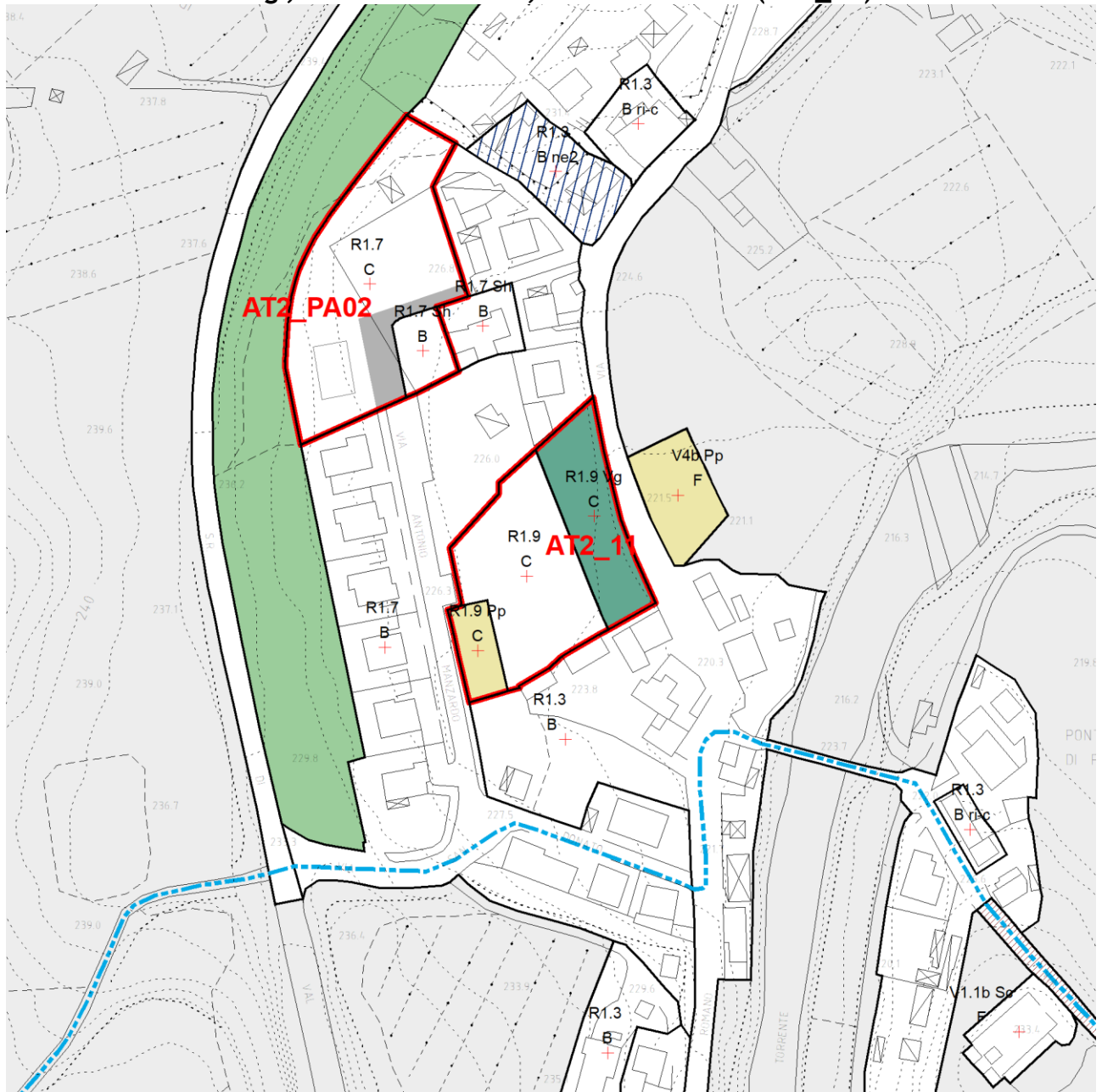
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce alterazioni significative del suolo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e interno all'area urbana</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>non pertinente</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--










Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e interno all'area urbana
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente: l'intervento è interno all'area urbana
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	coerente: l'intervento è interno all'area urbana; non è adiacente ad aggregati storici
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	coerente: l'intervento è di completamento del tessuto esistente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		

3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Piano Attuativo a Pogi, via Ponte romano, via A. Manzardo (AT2_11)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b07 scala 1:2.000)

	superficie permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	superficie semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale
	filari
	percorsi pedonali
	percorsi ciclo-pedonali

Art. 128 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato e realizzazione di attrezzature di interesse collettivo.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.7.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 3.443

superficie utile lorda (SUL) massima mq. 800

numero alloggi massimo 8

numero di piani massimo 2

Rapporto di Copertura massimo 0,35

opere pubbliche da realizzare verde mq. 520, parcheggio mq. 250 (minimo 10 posti auto)

altre aree da cedere mq. 350 per verde pubblico.

5. Disposizioni specifiche:

Il verde pubblico sarà localizzato su via Ponte romano, prevedendo il mantenimento del muro a retta esistente (fatta salva la realizzazione di scale/rampe per l'accesso pedonale), anche per garantire maggiore sicurezza tenendo separato fisicamente lo spazio pedonale da quello carrabile. L'edificazione sarà posizionata verso via A. Manzardo, in modo da mantenere a verde tutto il fronte su via Ponte romano.

I parcheggi pubblici saranno localizzati su via A. Manzardo, dalla quale dovrà essere previsto l'accesso carrabile ai nuovi alloggi.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'area, appartenente al territorio urbanizzato, ricade nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto l'intervento dovrà tutelare e valorizzare il contesto, ridefinendo il margine edificato; dovranno in ogni caso essere ridotte al minimo le aree non permeabili.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



ortofoto 2017 (Google)

L'intervento va a completare il tessuto edificato di formazione recente della frazione di Pogi, costituito in prevalenza da villette e altre tipologie plurifamiliari; l'area non ha attinenza con il centro storico o con insediamenti di antica formazione. Il lotto è intercluso tra via A. Manzardo e via del Ponte romano ma vista la conformazione orografica si trova ad una quota più alta rispetto al tracciato ad est e quindi ha una discreta visuale verso il corso dell'Ambra, anche se ora limitata a seguito dell'intervento di sostituzione edilizia in corso di realizzazione, come visibile nella ortofoto più recente.

La nuova edificazione prevista dal P.O. sarà localizzata in ogni caso lungo via A. Manzardo, in continuità con il principio insediativo consolidato e dunque arretrata rispetto a via Ponte Romano, riducendo al minimo l'interferenza visuale per chi percorre questo itinerario.

Non c'è invece interscambiabilità da e verso il nucleo storico di Pogi.



vista dell'area di intervento, sulla destra, da via Manzardo (da Streetview · Google)



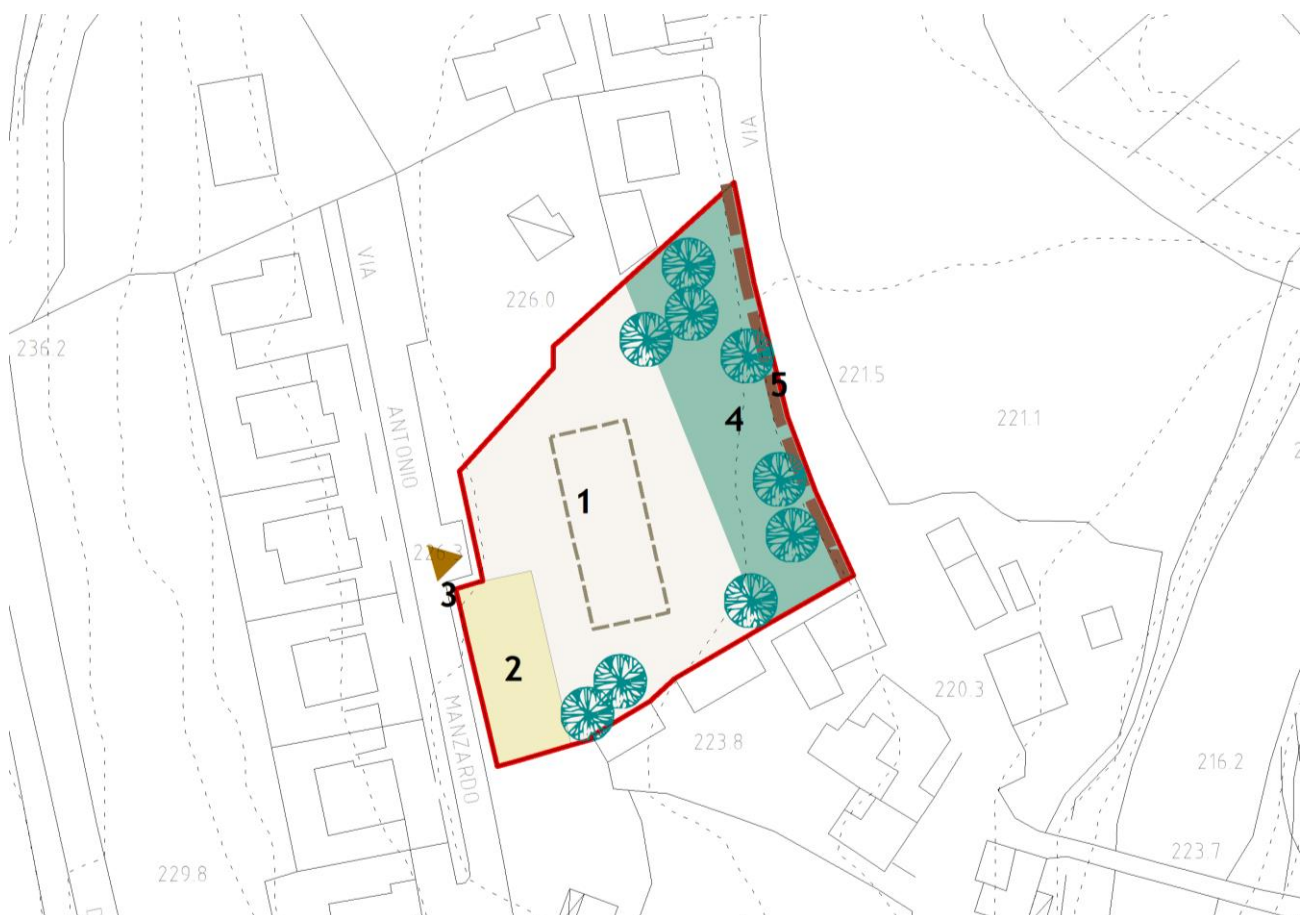
vista da via Ponte romano dell'area frontistante l'intervento verso il corso dell'Ambra (da Streetview · Google)



viste da via Ponte romano dell'area di intervento provenendo da nord (da Streetview · Google)



viste da via Ponte romano dell'area di intervento provenendo da sud (da Streetview · Google)



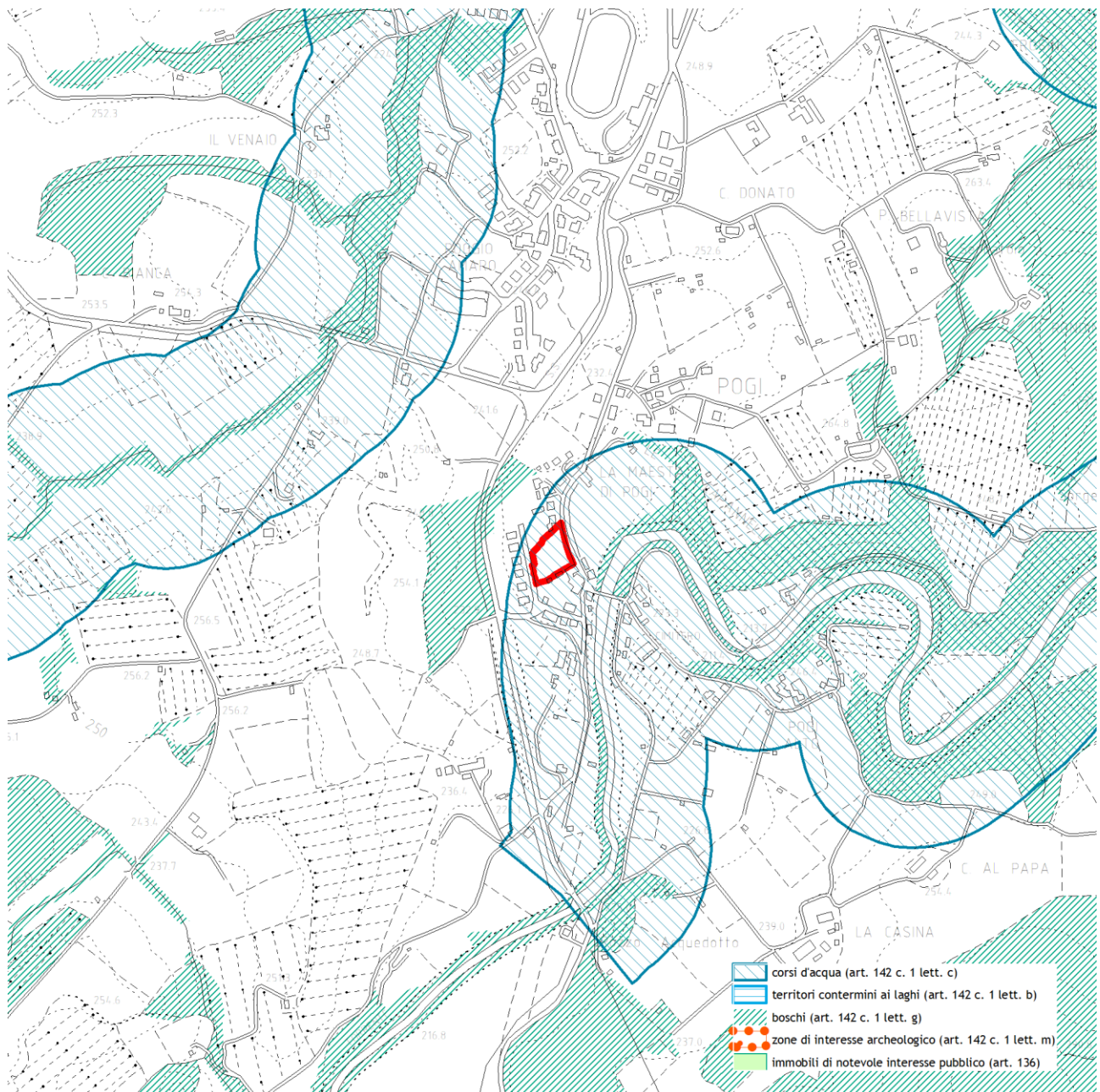
1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

2 - parcheggio a raso con pavimentazione semipermeabile

3 - accesso carrabile

4 - giardino pubblico, area permeabile alberata

5 - muro a retta da conservare, fatta salva la realizzazione di scala/rampa per l'accesso pedonale



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta ricadente marginalmente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto la disciplina di Piano Operativo dispone che l'intervento tuteli e valorizzi il contesto, ridefinendo il margine edificato e gli spazi prospettanti l'ambito fluviale, e che siano ridotte al minimo le aree non permeabili.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce alterazioni significative del suolo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e interno all'area urbana</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>non pertinente</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e interno all'area urbana
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente: l'intervento è interno all'area urbana
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	coerente: l'intervento è interno all'area urbana; non è adiacente ad aggregati storici
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	coerente: l'intervento è di completamento del tessuto esistente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		

3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dall'ambito P1.1.
4. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST) mq. 25.975
 - superficie utile lorda (SUL) massima mq. 3.137
 - superficie coperta (SC) massima mq. 3.137
 - numero alloggi massimo -
 - numero di piani massimo 1
 - Rapporto di Copertura massimo 0,50
 - opere pubbliche da realizzare parcheggi e verde pubblico (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore a 2.598 mq.
5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno localizzati nella parte nord est dell'area di intervento.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'intervento è in ogni caso condizionato a:

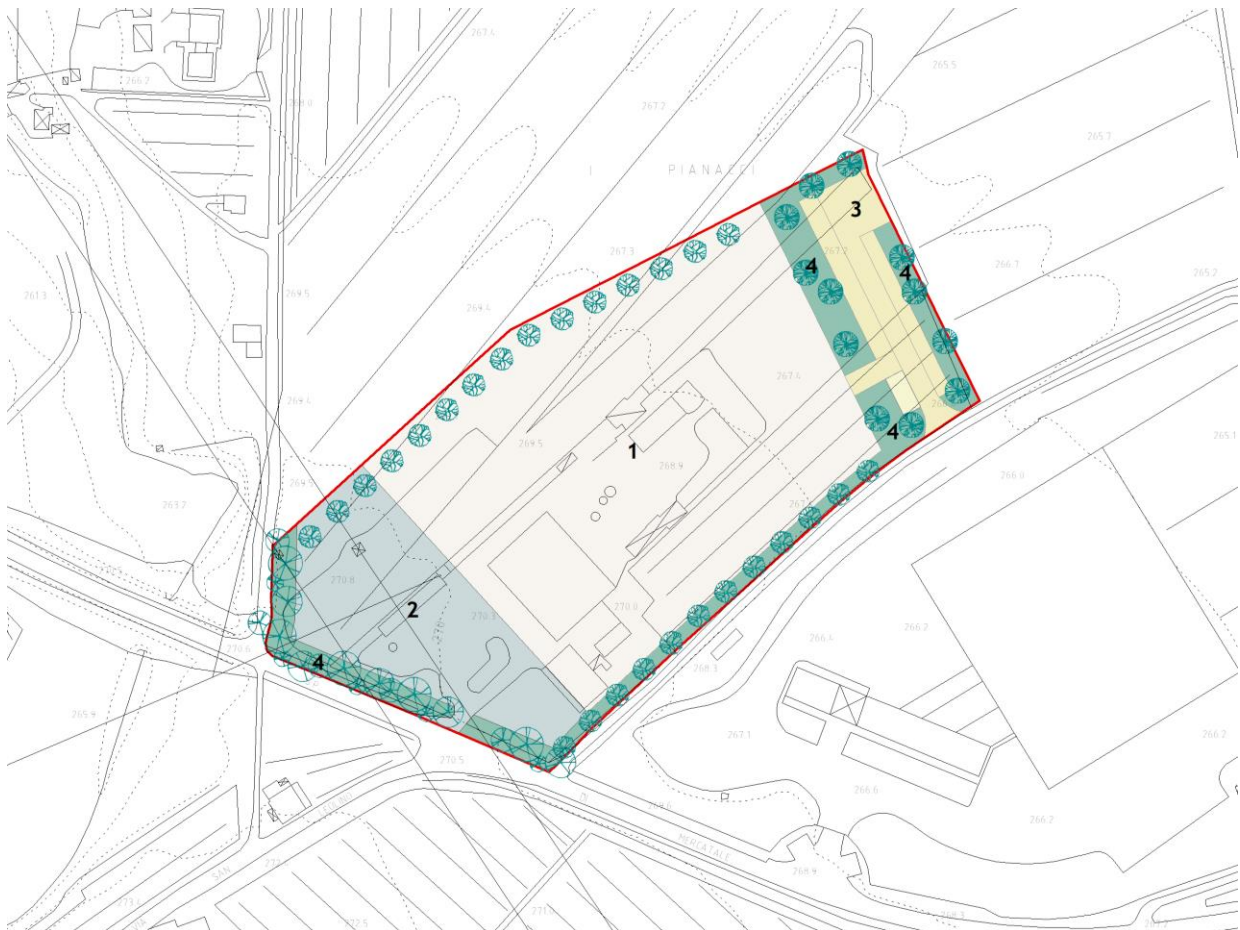
 - compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile;
 - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo);
 - raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
 - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio;
 - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici;
 - verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione;
 - verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti, anche per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi;
 - raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



vista dello stabilimento esistente lungo la provinciale 16 provenendo da Mercatale (da Streetview · Google)

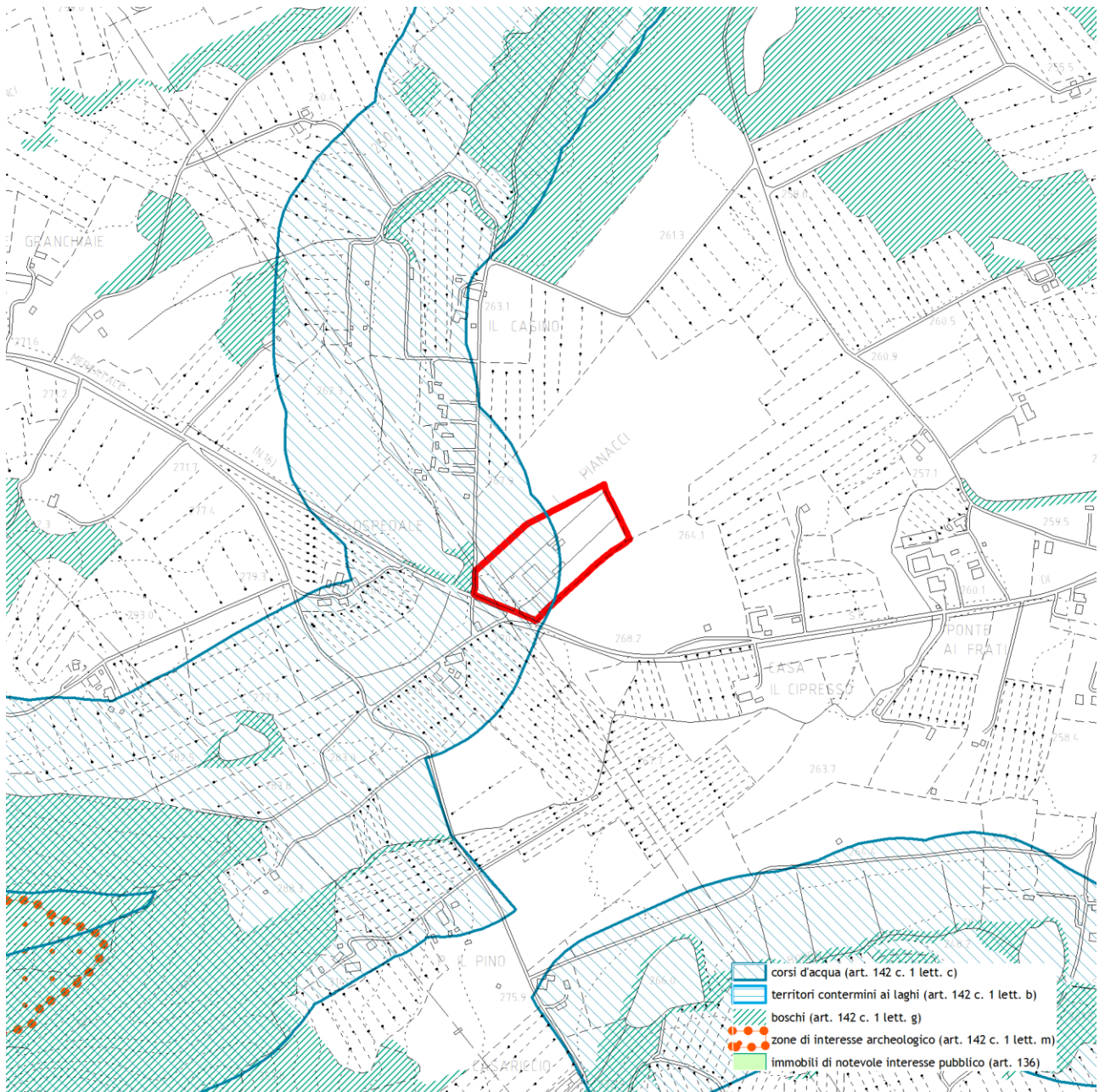


- 1 - stabilimento esistente ed area destinata all'ampliamento**
- 2 - area non destinata all'edificazione per la presenza di elettrodotti**
- 3 - parcheggi a raso alberati**
- 4 - fasce verdi di filtro, schermatura ed ambientazione (barriere verdi, filari alberati), verde pubblico**

L'intervento prevede l'ampliamento e la razionalizzazione degli spazi funzionali all'attività dell'azienda insediata. Si tratta dunque di un'area già urbanizzata e connotata dalla presenza dello stabilimento produttivo. L'intervento proposto intende anche incrementare le dotazioni di spazi verdi ed elementi vegetazionali utili ad attenuare impatti ambientali in senso lato (acustici, visuali, dispersione di polveri ecc.) e a migliorarne l'inserimento nel contesto rurale.

L'area non ha comunque relazione con l'ambito fluviale del borro, che in generale risulta ad oggi quasi inesistente.





estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta ricadente marginalmente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto la disciplina di Piano Operativo prevede specifiche prestazioni ambientali da garantire. Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

La previsione è ancora efficace al momento della redazione del Piano Operativo in quanto esito di variante al R.U. entro la scadenza quinquennale.

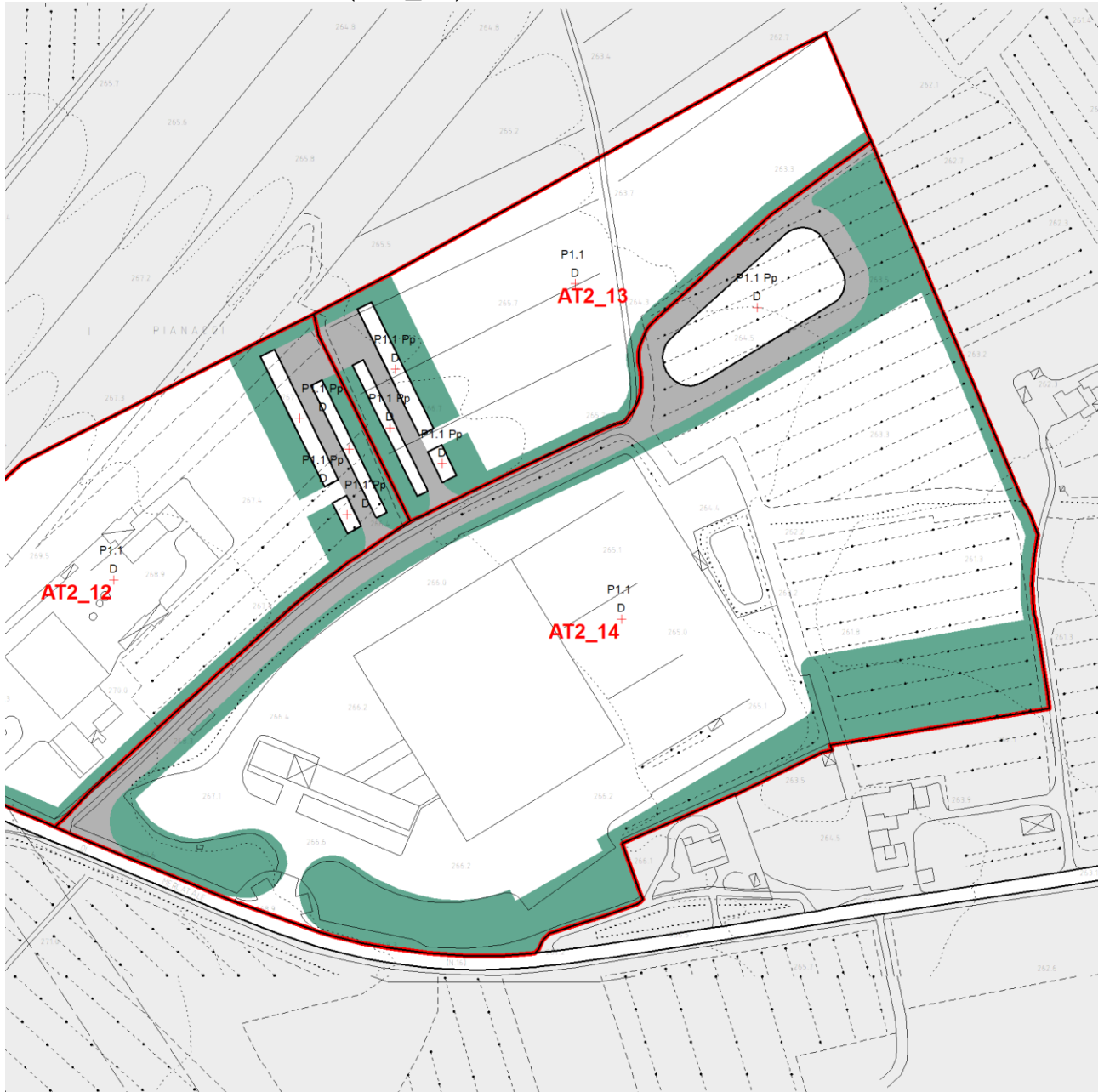
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	non pertinente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente, con mantenimento di attività produttive legate al settore agricolo)
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	non pertinente
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	non pertinente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente)
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	non pertinente

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--










Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	non pertinente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente)
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente)
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	non pertinente
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente

3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Piano Attuativo a Pianacci (AT2_14)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b04 scala originale 1:2.000)

	superficie permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	superficie semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale
	filari
	percorsi pedonali
	percorsi ciclo-pedonali

Art. 131 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento è il mantenimento nell'area di attività produttive legate al settore agricolo, vivaistico o del giardinaggio e conseguentemente il reperimento di nuovi spazi necessari alle attività presenti da destinare alla produzione ed allo stoccaggio delle merci attraverso un intervento di

ampliamento delle attuali dotazioni caratterizzato da una corretta sistemazione degli spazi aperti. Obiettivo prioritario sarà di consentire l'attuazione di tutte le fasi lavorative legate all'attività dell'azienda al chiuso.

2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dall'ambito P1.1.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 65.497

superficie utile lorda (SUL) massima mq. 8.099

superficie coperta (SC) massima mq. 8.099

numero alloggi massimo -

numero di piani massimo 1

Rapporto di Copertura massimo 0,50

opere pubbliche da realizzare parcheggi e verde pubblico (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore a 6.550 mq.

5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno localizzati nella parte nord dell'area di intervento.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'intervento è in ogni caso condizionato a:

- allo svolgimento di tutte le operazioni legate all'attività produttiva all'interno di locali chiusi dotati di tutti i sistemi necessari per consentire la lavorazione dei prodotti in sicurezza;
- all'eliminazione di tutti gli stoccaggi dei materiali non imballati nelle parti esterne per evitare la possibilità di diffusione di polveri nell'ambiente circostante;
- alla posa in opera di alberature e schermature verdi;
- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile;
- interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo);
- raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio;
- predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici;
- verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione;
- verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti, anche per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi;
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)

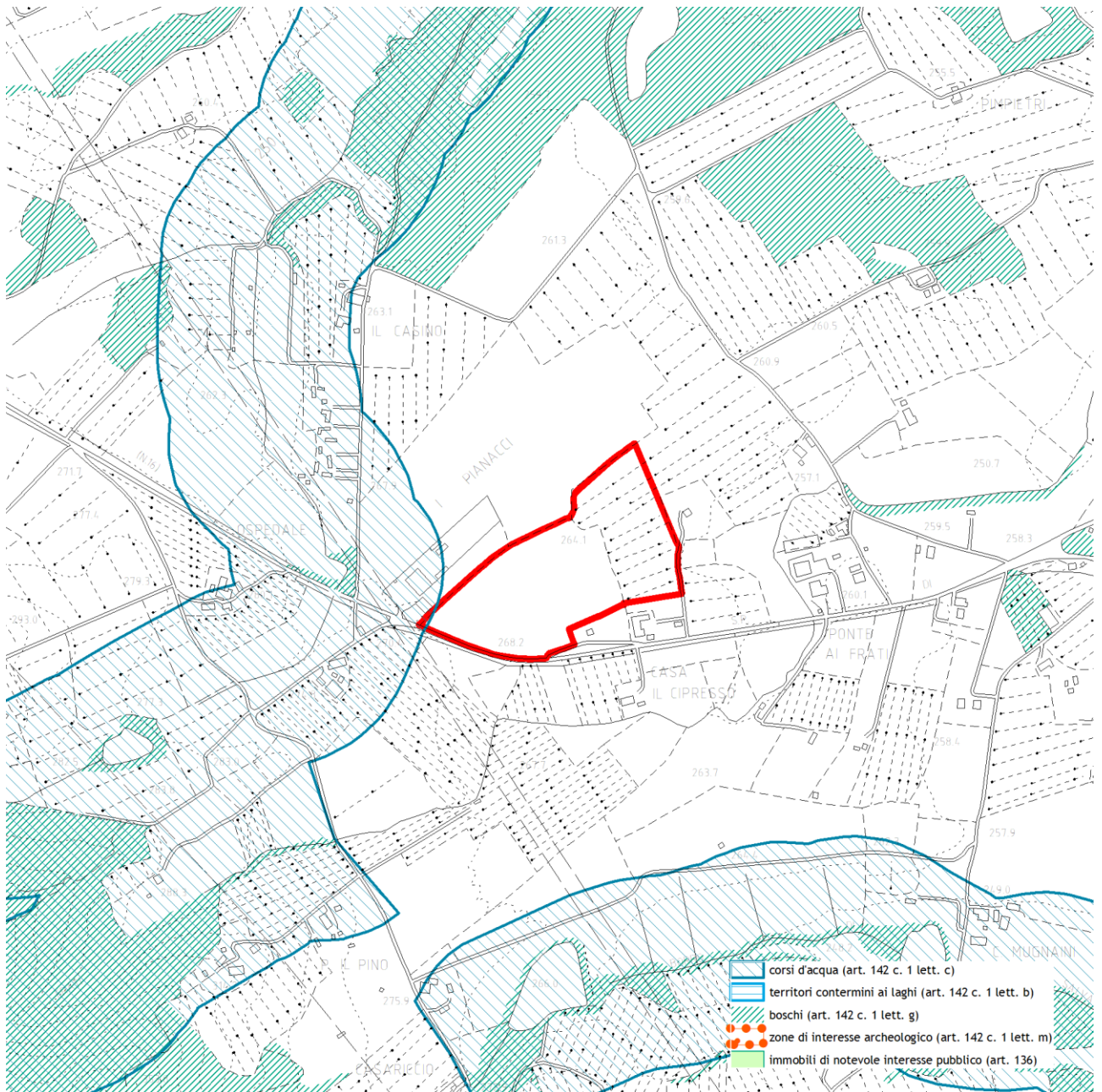


vista dello stabilimento esistente lungo la provinciale 16 provenendo da Bucine (da Streetview - Google)



- 1 - stabilimento esistente**
 - 2 - area destinata all'ampliamento dello stabilimento esistente**
 - 3 - adeguamento della viabilità di servizio al complesso e realizzazione di spazi di manovra ed inversione di marcia**
 - 4 - parcheggi a raso**
 - 5 - fasce verdi di filtro, schermatura ed ambientazione (barriere verdi, filari alberati), verde pubblico**
- Il tratteggio individua la fascia di 150 m. lungo il borro (fascia soggetta a vincolo paesaggistico) che interessa del tutto marginalmente l'area di intervento.

L'intervento prevede l'ampliamento e la razionalizzazione degli spazi funzionali all'attività dell'azienda insediata. Si tratta dunque di un'area già urbanizzata e connotata dalla presenza dello stabilimento produttivo. L'intervento proposto intende anche incrementare le dotazioni di spazi verdi ed elementi vegetazionali utili ad attenuare impatti ambientali in senso lato (acustici, visuali, dispersione di poveri ecc.) e a migliorarne l'inserimento nel contesto rurale. L'area non ha comunque relazione con l'ambito fluviale del borro.



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta ricadente del tutto marginalmente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua). Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

La previsione è ancora efficace al momento della redazione del Piano Operativo in quanto esito di variante al R.U. entro la scadenza quinquennale.

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	non pertinente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente, con mantenimento di attività produttive legate al settore agricolo vivaistico e del giardinaggio)
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	non pertinente
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	non pertinente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente)
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	non pertinente

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale

1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	non pertinente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente)
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente (intervento di ampliamento nell'ambito di un insediamento esistente)
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	non pertinente
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente

Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

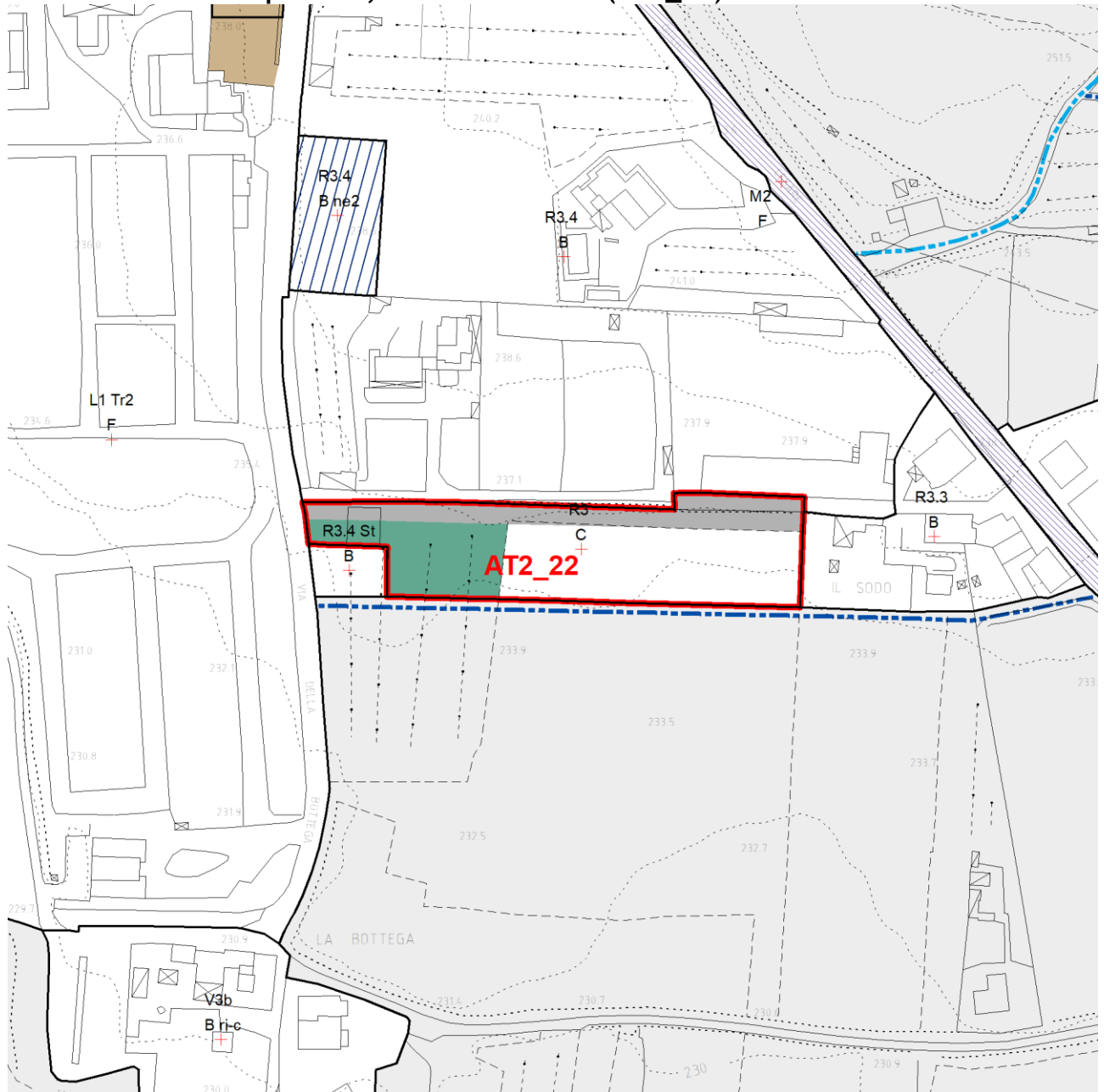
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente

Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle










3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
-----	--	----------------

3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Piano Attuativo a Capannole, via Giulio Cesare (AT2_22)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b08 scala 1:2.000)

	superficie permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	superficie semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale
	filari
	percorsi pedonali
	percorsi ciclo-pedonali

Art. 139 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento del tessuto edificato e la ridefinizione del margine urbano.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R3.4.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 4.382

superficie utile lorda (SUL) massima mq. 800

numero alloggi massimo 8

numero di piani massimo 2

Rapporto di Copertura massimo 0,25

opere pubbliche da realizzare verde mq. 510, parcheggio mq. 260 (minimo 10 posti auto) e viabilità esistente a servizio dell'area;

altre aree da cedere mq. 350 per verde pubblico.

5. Disposizioni specifiche:

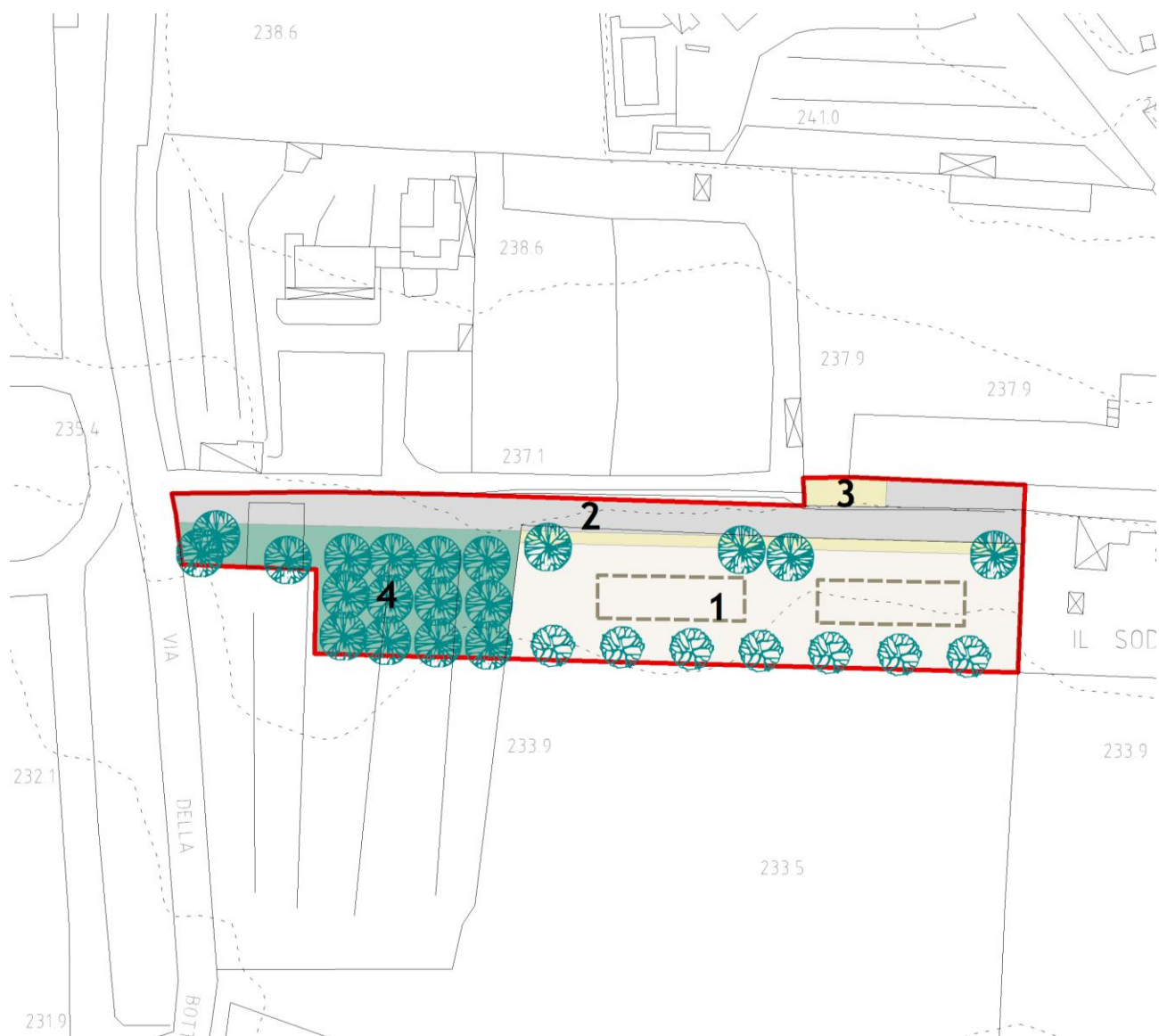
Il verde pubblico sarà localizzato ad ovest, in corrispondenza dell'area già attualmente alberata, che dovrà essere salvaguardata e valorizzata.

I parcheggi saranno localizzati linearmente lungo la viabilità interna, tutelando per quanto possibile le alberature presenti.

Nella definizione di dettaglio del progetto dovranno essere attentamente considerate le relazioni con la Villa Rubeschi e con il nucleo antico, posti nelle vicinanze, al fine del corretto inserimento paesistico.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)**
2 - viabilità a servizio del nuovo insediamento
3 - parcheggio lungo strada
4 - giardino pubblico, area permeabile alberata

L'intervento di completamento si inserisce in un ambito già totalmente urbanizzato, corrispondente al tessuto di formazione recente della frazione di Capannole ed alla struttura specialistica del campeggio e delle attrezzature sportive collegate. I nuovi volumi, di due piani, si inseriscono nello spazio inedito tra l'insediamento lungo la Strada della Valdambra ed il campeggio, ridefinendo il margine dell'abitato.



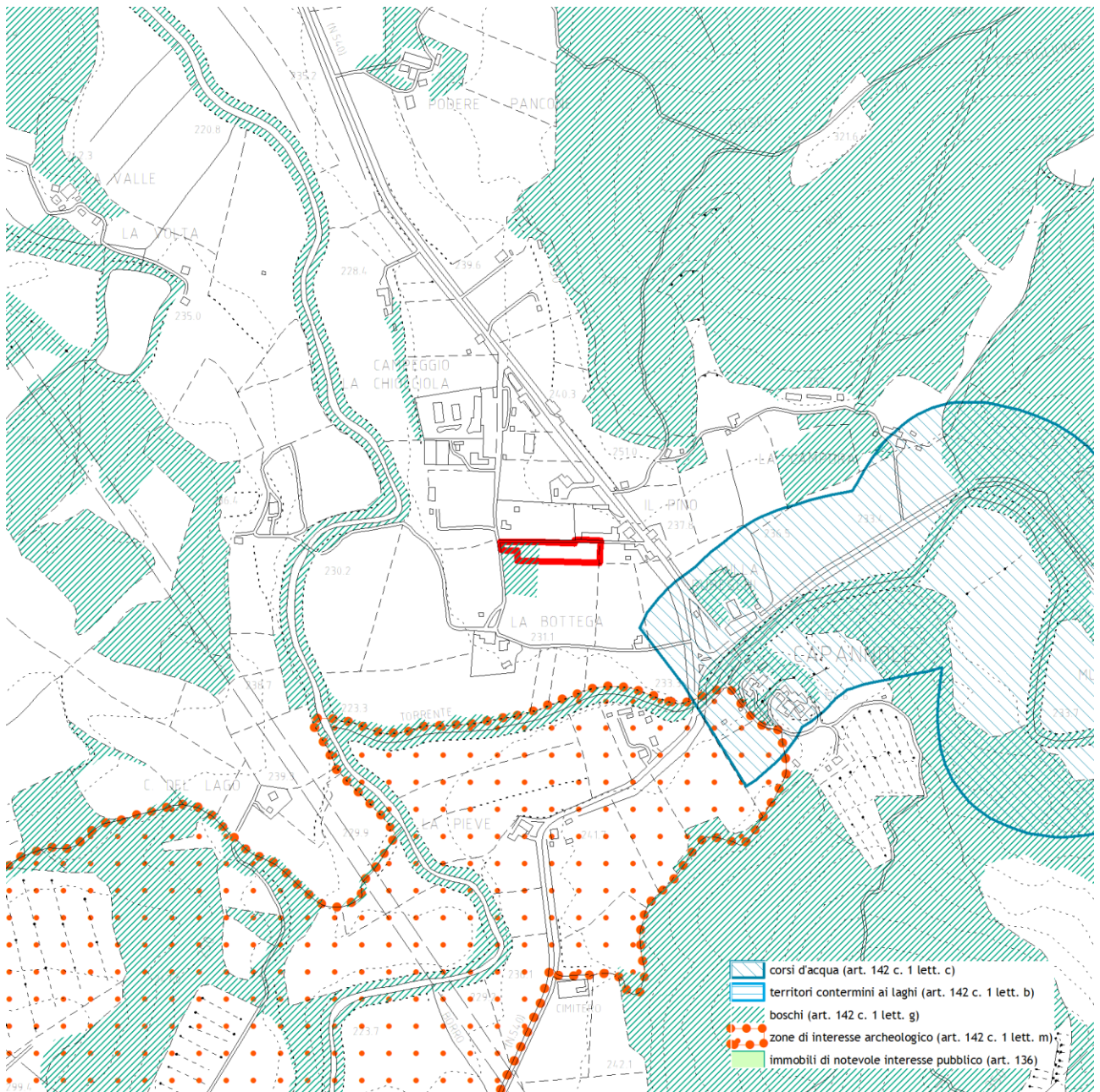
vista dell'area di intervento dalla S.P. 540 provenendo da Ambra (da Streetview · Google)



vista dell'area di intervento e di Villa Rubeschi dalla S.P. 540 in corrispondenza dell'incrocio con la S.P. 18 (da Streetview · Google)

Il nuovo intervento rientra nella visuale che comprende Villa Rubeschi nell'itinerario che da Ambra porta verso il capoluogo. Per la collocazione arretrata e per la modesta dimensione si ritiene che l'interferenza con la Villa sia minima.

Nonostante la vicinanza con il nucleo antico di Capannole, l'area non ha strette relazioni percettive con esso, considerando che l'insediamento di matrice storica è piuttosto distante e comunque separato dalla vegetazione che lo circonda e che occupa il rilievo sul quale è collocato.



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

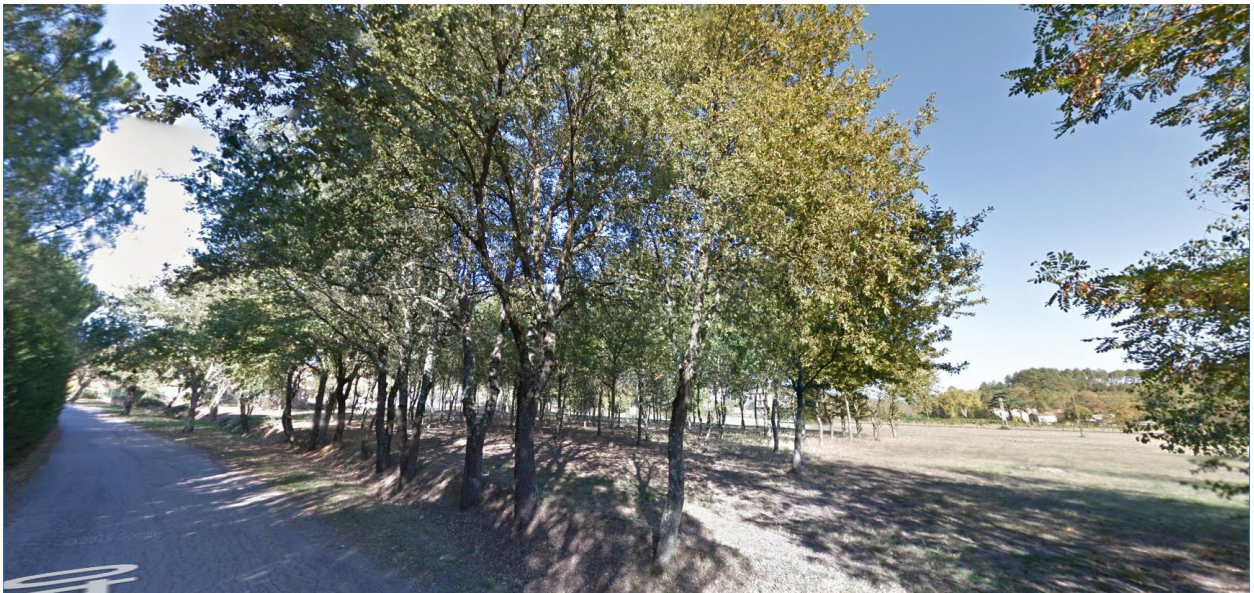
Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area (compresa nel territorio urbanizzato) risulta in parte interessata da un'area boscata, in realtà meglio qualificabile come area alberata, esito di piantumazione, come nel caso delle sistemazioni esterne del campeggio, adiacente all'area oggetto di intervento.

In ogni caso il Piano Operativo prevede che l'area alberata, da mantenere e valorizzare, sia ricompresa nella destinazione a verde pubblico.

In sede di redazione del Piano Attuativo potranno comunque essere eventualmente assunti elementi più specifici per la verifica della sussistenza dei requisiti per la classificazione di bosco, così come definita dalla L.R. 39/2000 e s.m.i.



vista dell'imbocco della strada di accesso all'area di intervento su via Giulio Cesare e dell'area alberata; sulla destra il campeggio (da Streetview · Google)



vista dell'area alberata da sud (da Streetview · Google)

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.
Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

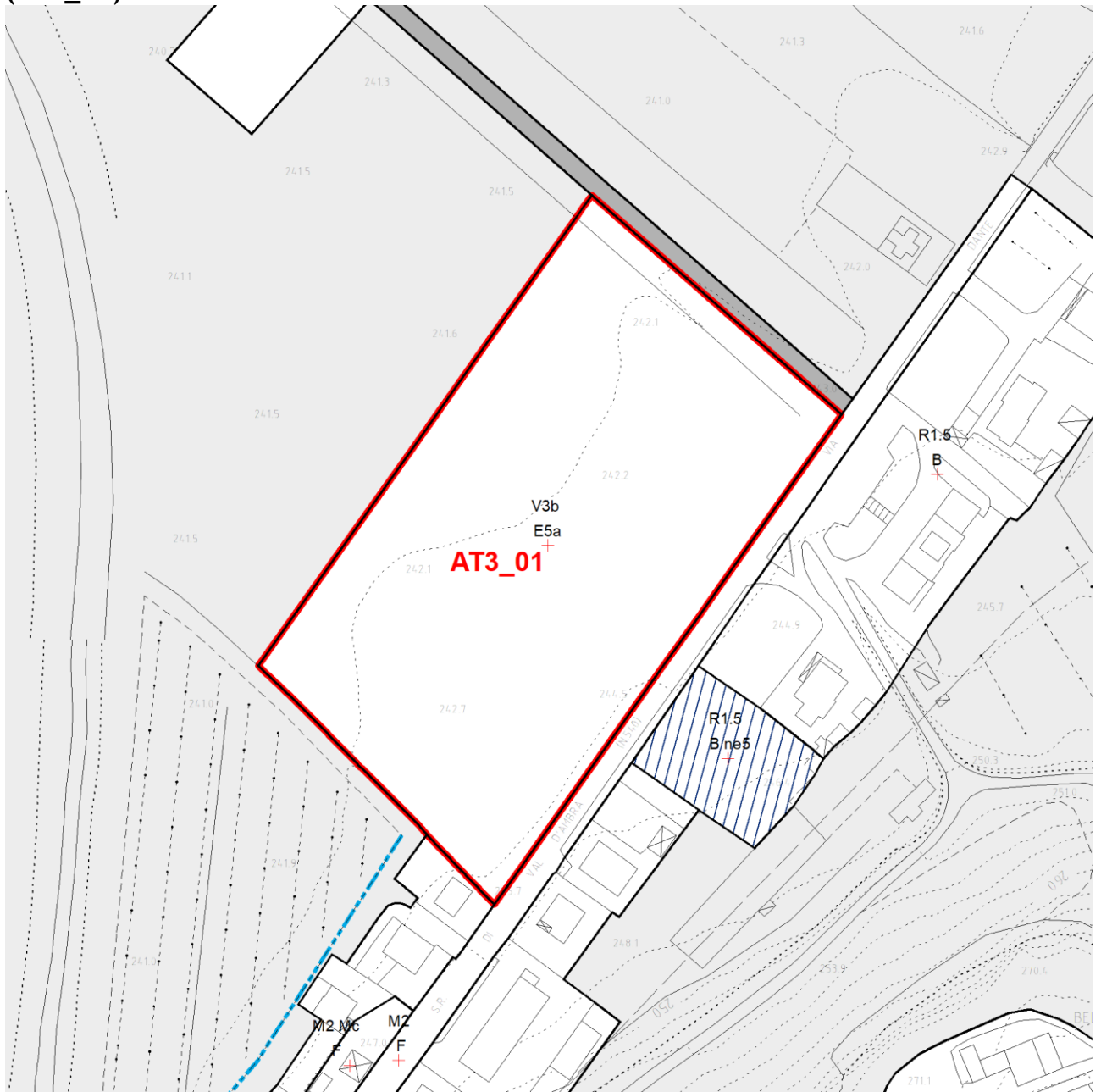
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce alterazioni significative del suolo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non produce saldatura tra gli insediamenti</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>non pertinente</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--

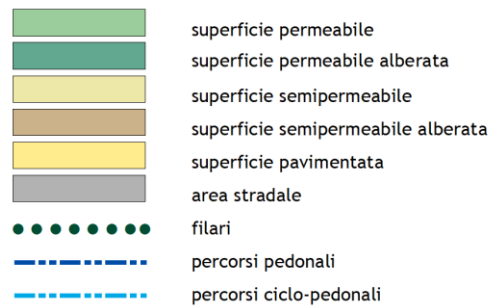
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	coerente: l'intervento è di modeste dimensioni e non interessa varchi ineditati
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	coerente: l'intervento è all'interno del territorio urbanizzato e ridefinisce il margine urbano
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	coerente: l'intervento è al margine dell'urbano e non è adiacente ad aggregati storici
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	coerente: l'intervento è di completamento del tessuto esistente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	non pertinente
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente

Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	coerente: nel progetto attuativo dovranno essere attentamente considerate le relazioni con la Villa Rubeschi e con il nucleo antico di Capannole - entrambi poco distanti - al fine del corretto inserimento paesistico
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente

Progetto unitario convenzionato ad Ambra, nuova area sportiva, via Dante Alighieri (AT3_01)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola b10 scala 1:2.000)



Art. 140 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione dei nuovi impianti sportivi di Ambra, con campo da calcio e campo di allenamento, in collegamento con il parco lineare dell'Ambra.

2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato) o intervento diretto a cura dell'Amministrazione Comunale.
3. Destinazioni d'uso: impianti sportivi a raso (Ps).
4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq.	18.945
superficie utile lorda (SUL) massima mq.	450
numero alloggi massimo	-
numero di piani massimo	1.
5. Disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile agli impianti dovrà avvenire dalla strada di servizio al depuratore, la realizzazione del quale è già programmata.

Dovranno essere predisposte opportune schermature verdi, soprattutto per le aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto ambientamento degli impianti.

Lungo via Dante Alighieri è previsto il mantenimento del filare alberato esistente.

Le tribune ed i volumi per i locali di supporto (spogliatoi, servizi, eventuale ristoro) dovranno essere strutturati e localizzati in modo da non ostruire le visuali verso le colline lungo la viabilità principale; dovranno in ogni caso essere posizionati esternamente all'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).

Per le tribune sono auspicabili soluzioni a basso impatto utilizzando strutture reversibili, anche visivamente permeabili, o con parziali rimodellamenti del suolo, valorizzando i dislivelli naturali del suolo.

Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato sul retro del tessuto edificato di via Dante Alighieri un percorso pedonale di collegamento a via Trieste tramite il ponte sull'Ambra.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'intervento non dovrà incidere negativamente sui caratteri naturalistici ed estetico-percettivi dell'ambito pertinente al Borro dell'Isola, assicurandone la tutela anzi eventualmente promuovendo forme di fruizione sostenibili lungo le sponde, in continuità con quelle lungo il corso del torrente Ambra.

Per i parcheggi non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili ma è richiesto l'impiego di tecniche e materiali ecocompatibili.

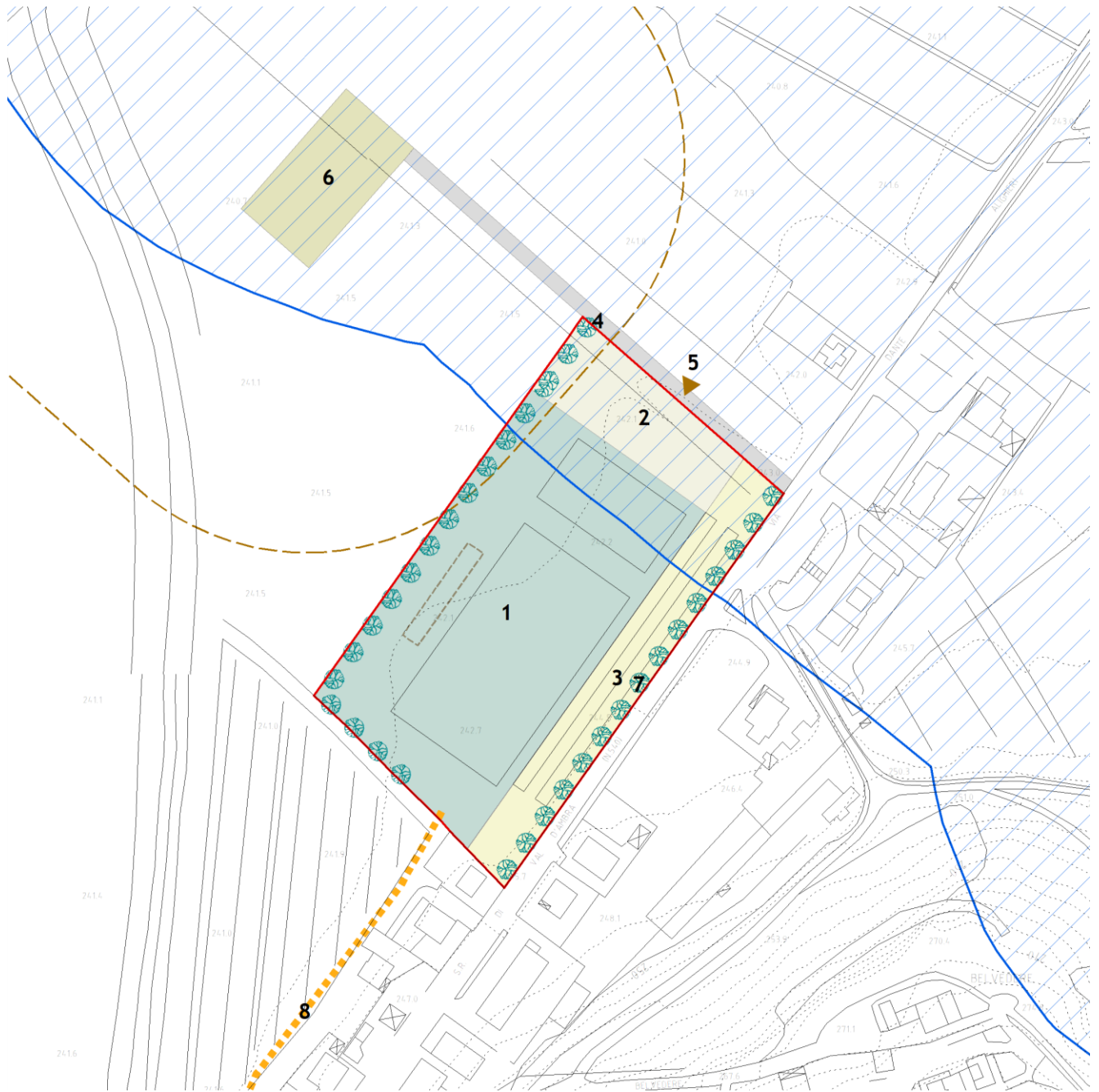
Eventuali superfici impermeabilizzate dovranno essere limitate a quanto strettamente indispensabile alla funzionalità degli impianti. Modifiche alla conformazione orografica attuale potranno essere consentite soltanto se necessarie alla realizzazione dei campi di gioco e degli spazi ad essi complementari o alla messa in sicurezza da problematiche idrauliche.

Inoltre la creazione/riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà privilegiare:

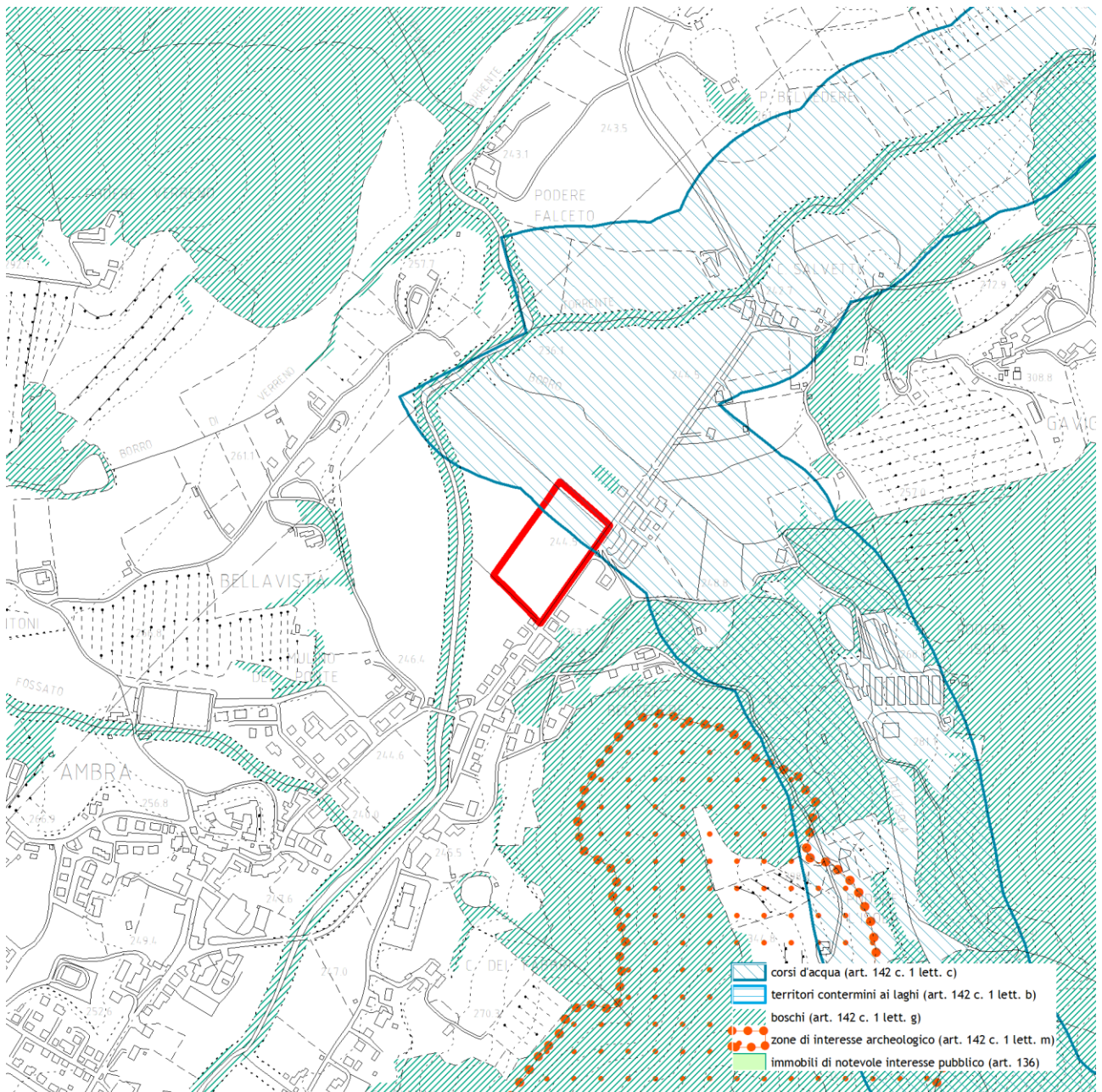
 - canalizzazioni di servizio;
 - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche);
 - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti.



ortofoto 2014 (Regione Toscana)



- 1 - campo da calcio e campo di allenamento, con tribune e spogliatoi
 2 - area polivalente e parcheggi a raso con pavimentazione permeabile o semipermeabile
 3 - parcheggi a raso con pavimentazione permeabile o semipermeabile
 4 - strada di accesso al depuratore (in programma)
 5 - accesso carrabile all'impianto sportivo
 6 - depuratore e relativa fascia di rispetto
 7 - filare alberato lungo via Dante Alighieri da tutelare
 8 - percorso di collegamento ciclopedonale al centro di Ambra
 Il tratteggio individua la fascia di 150 m. lungo il Borro dell'Isola (fascia soggetta a vincolo paesaggistico).



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Dalla ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta in parte soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua). Pertanto il Piano Operativo definisce per il progetto una serie di prescrizioni per la tutela ambientale e paesaggistica e la valorizzazione della fascia di pertinenza del Borro dell'Isola, anche in connessione con l'ambito fluviale del torrente Ambra, lungo il quale sono individuati percorsi, aree ed interventi di interesse pubblico e collettivo; sono così stabilite regole specifiche in merito a manufatti in elevazione, parcheggi, pavimentazioni e piantumazioni.

Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

L'intervento, esterno al perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di copianificazione, che lo ha ritenuto conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.



vista lungo via Dante Alighieri verso Ambra; in primo piano il tracciato all'altezza del quale sarà realizzato l'accesso al nuovo depuratore (immagine tratta da Streetview · Google)



vista lungo via Dante Alighieri verso nord (immagine tratta da Streetview · Google)



rendering di progetto con inserimento delle strutture del depuratore e con indicazione sommaria delle aree e degli ingombri destinati ai nuovi impianti sportivi: vista da via Dante Alighieri in direzione nord (sopra) e innesto della viabilità di servizio (sotto)



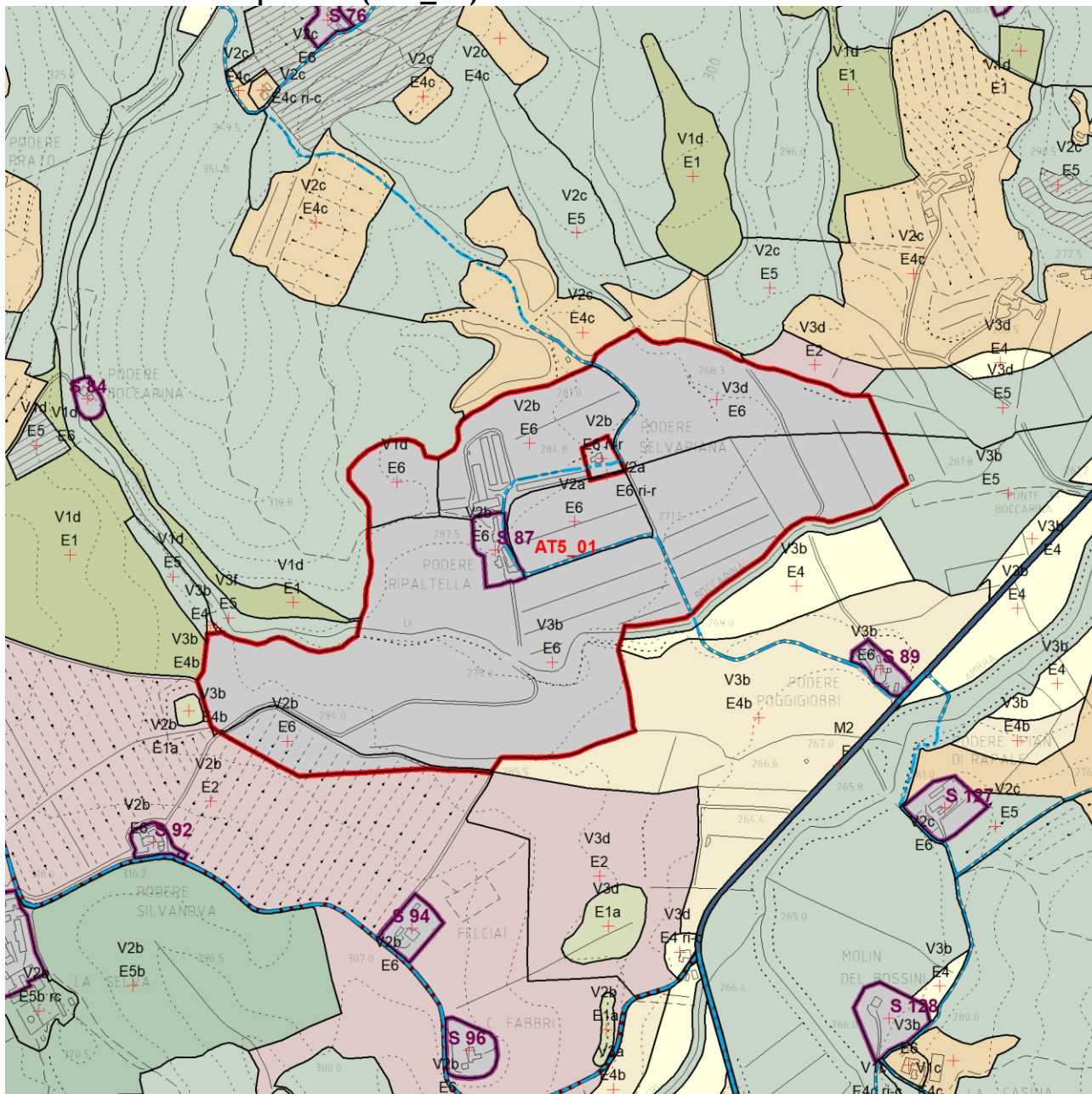
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento, pur comportando consumo di nuovo suolo, non produce alterazioni significative del suolo e non interferisce con aree instabili o soggette a erosione né con rischio idraulico significativo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>coerente: l'intervento, pur comportando consumo di nuovo suolo, non determina alcuna interferenza con la rete ecologica né con ambiti fluviali</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>coerente: l'intervento non ha effetti di saldatura dell'edificato</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>coerente: l'intervento non interferisce con i sistemi di regimazione delle acque</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	
--	--

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	coerente: l'intervento non determina la saldatura dell'edificato
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	non pertinente (non comporta carico insediativo)
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	non pertinente
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	coerente: le strutture in elevazione dovranno essere posizionate in modo da non ostruire le visuali verso le colline lungo la viabilità principale
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	coerente: l'intervento non determina la saldatura dell'edificato ed è in continuità con l'insediamento esistente lungo via Dante Alighieri; inoltre utilizza lo stesso accesso già previsto per il depuratore in programma nell'area adiacente

2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	coerente: il percorso previsto si ricollega al sistema di fruizione lungo l'Ambra
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallette nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	coerente: le strutture in elevazione dovranno essere posizionate in modo da non ostruire le visuali verso le colline lungo la viabilità principale

Piano Attuativo a Ripaltella (AT5_01)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola a03 scala 1:10.000)

Art. 150 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento è il potenziamento del centro per la pratica del polo al fine del riconoscimento da parte del CONI e dello svolgimento di tornei internazionali, con realizzazione del terzo campo e di ulteriori strutture per i cavalli e miglioramento della struttura ricettiva a supporto dell'attività, con riqualificazione dell'area in passato occupata da un allevamento avicolo ora dismesso.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: impianti sportivi per il polo, con attrezzature e strutture di supporto e complementari (box cavalli, tondini, giostre, depositi e/o fienili, piste e/o campetti di allenamento e sgambatura, locali di servizio, attrezzature ricettive - albergo e ristorante -).
4. Dimensionamento:
area di intervento (ST) mq. 393.881
superficie utile lorda (SUL) massima (compreso il recupero di mq. 1.262 dalla demolizione dei capannoni dell'allevamento avicolo) mq. 1.550 per nuovi box cavalli e locali di deposito a supporto dell'attività e mq. 550 per ampliamento dell'attività ricettiva (nuove camere e ampliamento ristorante, spazi fitness/benessere, locali di servizio a campo da tennis e piscina)

numero alloggi massimo -
numero di piani massimo 2.

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo campo da polo (individuato con la lettera A nello schema riportato a seguire) sarà realizzato a sud del Borro di Boccarina, con contestuale modifica del tracciato della strada vicinale di Montisoni (peraltro in disuso da svariati anni) per mantenere il collegamento con la strada comunale Montebenichi in prossimità del "Podere Casa Felciai". La realizzazione del nuovo campo dovrà in ogni caso assicurare la corretta regimazione delle acque superficiali.

Le strutture per i cavalli (B) saranno collocate nell'area nord-est, ben schermata verso valle da una sorta di promontorio naturale.

È ammessa inoltre la realizzazione di un campo da tennis con un volume per servizi igienici e spogliatoi a servizio anche della piscina, in prossimità della quale verrà posizionato appunto il campo da tennis.

Degli edifici esistenti, in buona parte di matrice storica e già oggetto di recupero, dovranno essere conservati i caratteri tipologici ed architettonici, anche dove oggetto di ampliamento; per essi sono ammessi i seguenti interventi:

edificio 1 - ristrutturazione edilizia conservativa;

edificio 2 - ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di giustapposizione di un nuovo volume per l'ampliamento del ristorante, purché con caratteristiche tipologiche, tecnologie e materiali coerenti al fabbricato esistente ed al contesto;

edificio 3 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva con possibilità di ampliamento per potenziare l'attività ricettiva, con caratteristiche tipologiche, tecnologie e materiali coerenti al contesto. In alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti, è consentita la nuova edificazione per il potenziamento dell'attività ricettiva - previa demolizione dell'edificio esistente - per una SUL massima equivalente alla somma di quella esistente e della quantità in ampliamento sopra definita, da localizzare in ogni caso in prossimità del complesso esistente e della piscina o comunque nelle aree precedentemente occupate da strutture o fabbricati (C), con esclusione della fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (corsi d'acqua). La realizzazione di qualsiasi costruzione, struttura o manufatto o più in generale ogni nuova opera prevista dovrà garantire la tutela della vegetazione ripariale e delle formazioni lineari e/o dei gruppi di alberature esistenti - ad esclusione delle colture da legno nella parte sud ovest -.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

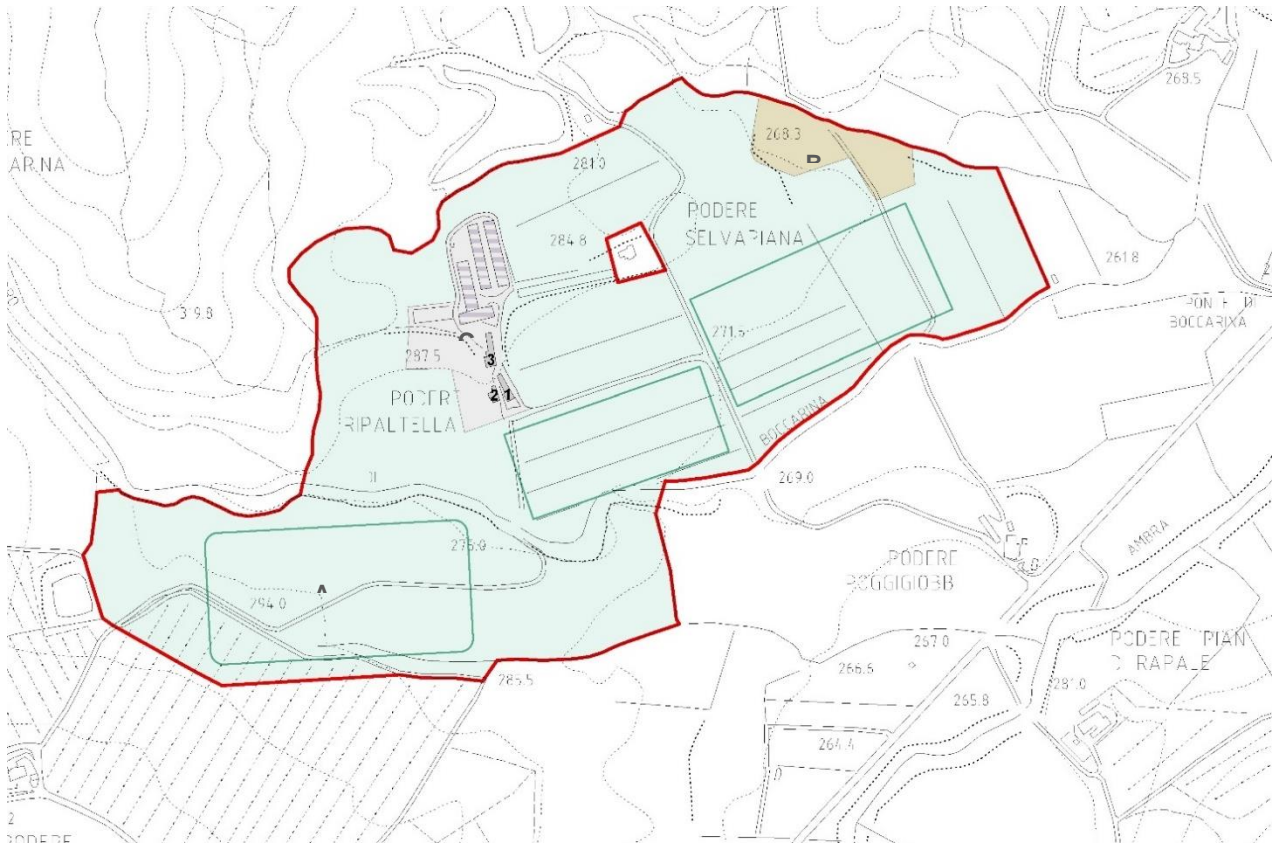
Eventuali superfici impermeabilizzate dovranno essere limitate a quanto strettamente indispensabile alla funzionalità degli impianti; non è in ogni caso consentita la realizzazione di superfici impermeabilizzate per le aree destinate a parcheggio. Modifiche alla conformazione orografica attuale potranno essere consentite soltanto se necessarie alla realizzazione dei campi di gioco e degli spazi ad essi complementari.

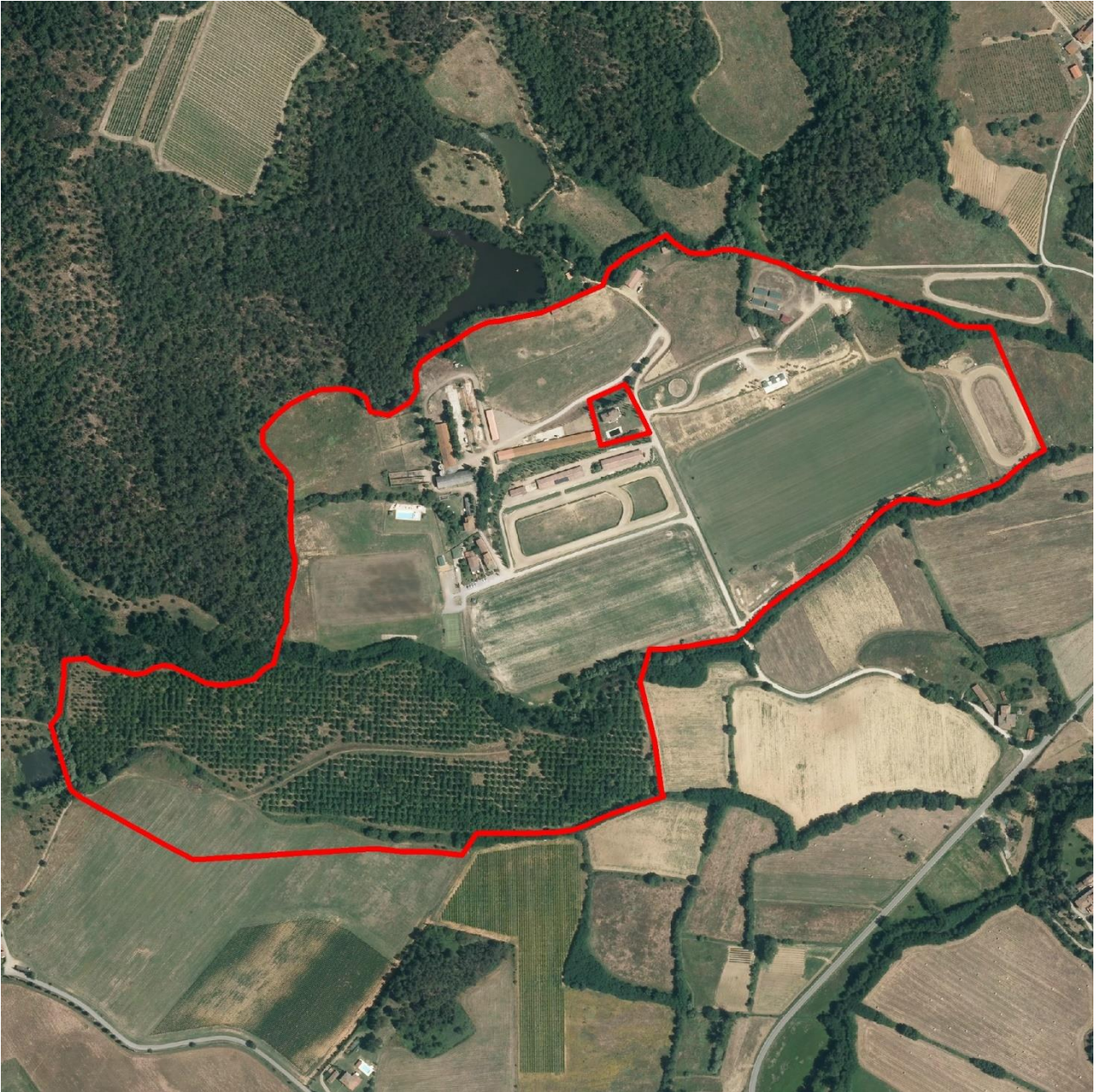
Dovranno inoltre essere predisposte opere di ambientazione introducendo elementi vegetazionali ai margini delle superfici destinate ai campi da gioco, in modo da mantenere e per quanto possibile riproporre l'articolazione del paesaggio, ferma restando la tutela degli elementi di maggiore rilevanza paesaggistica ed ecologica rappresentati in primo luogo dal reticolo idrografico.

Tutti gli interventi dovranno garantire la non compromissione della vegetazione ripariale, l'accessibilità al Borro di Boccarina, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce lungo il borro, il mantenimento e la valorizzazione delle visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua.

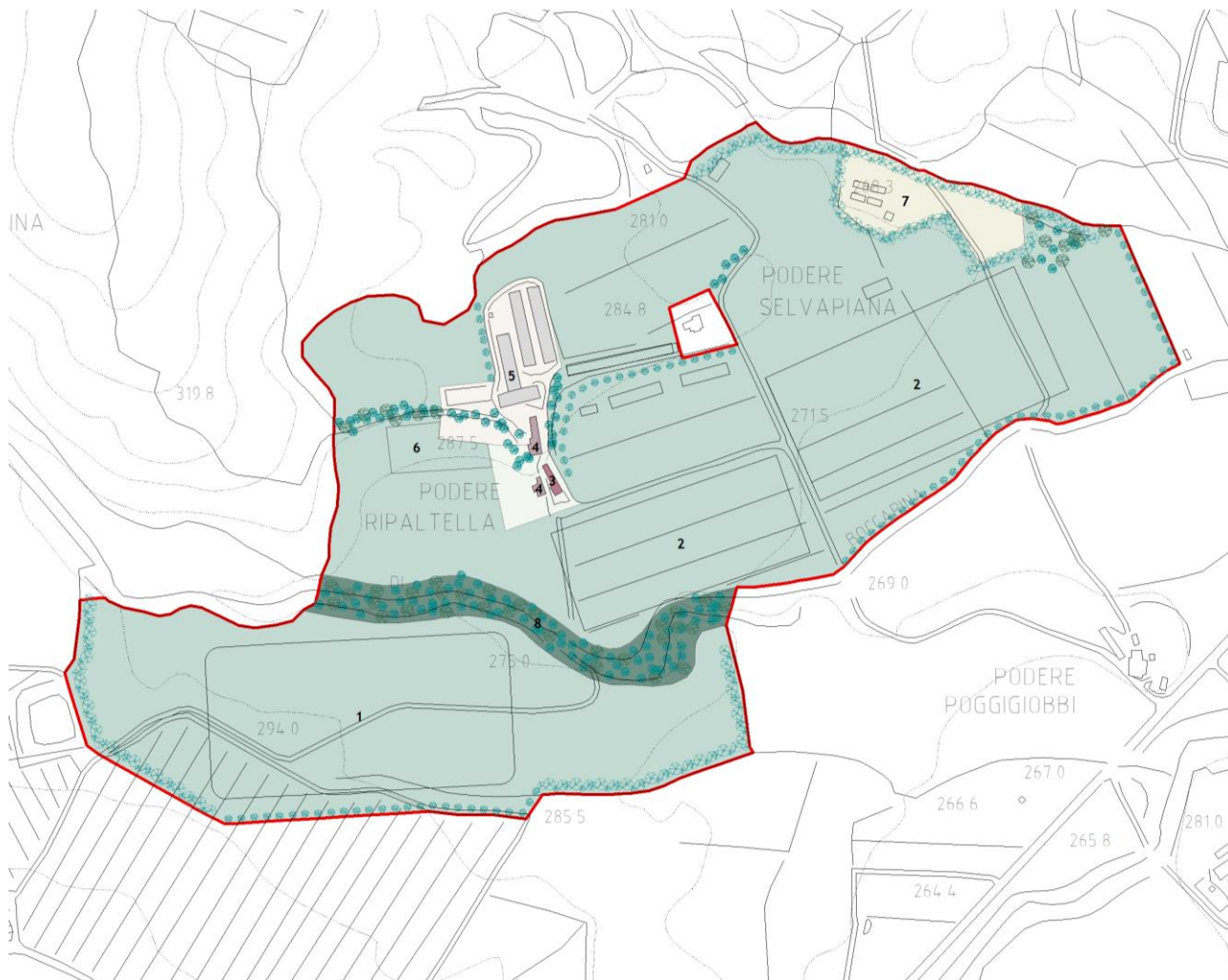
Ai fini dell'attuazione dell'intervento dovrà essere verificata l'adeguatezza dell'impianto di depurazione esistente, provvedendo al suo eventuale potenziamento, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore e a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per ridurre il fabbisogno idrico per l'irrigazione dei campi da gioco (ad esempio attraverso la scelta delle specie di graminacee da impiegare); l'approvvigionamento idrico per tale funzione per non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale.





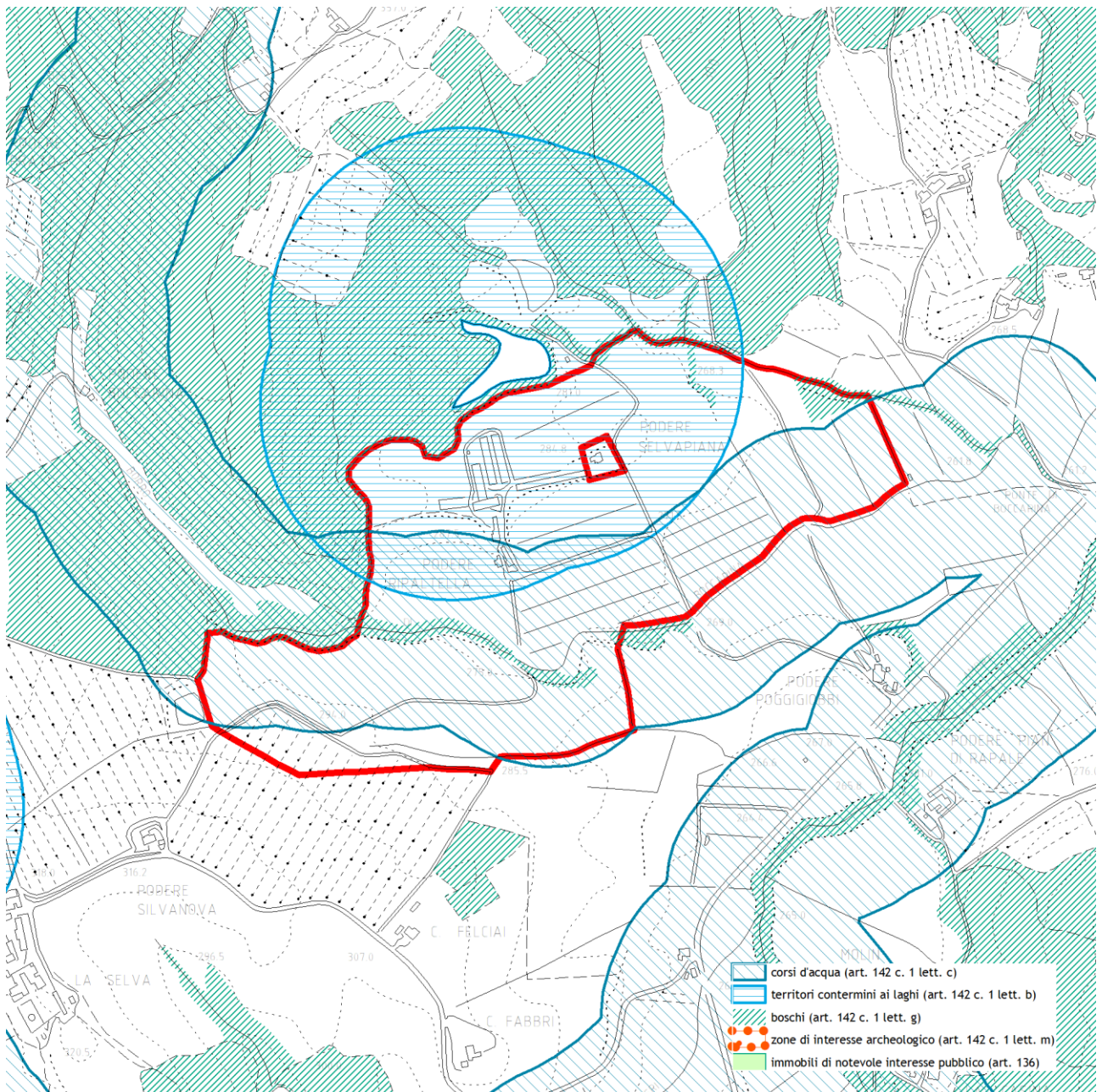
ortofoto 2014 (Regione Toscana)



- 1 - nuovo campo da polo
- 2 - campi da polo esistenti
- 3 - edificio da sottoporre a interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
- 4 - edifici da sottoporre a interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sono ammessi interventi di ampliamento con tipologie, tecnologie e materiali coerenti al contesto
- 5 - area per la quale è prevista la demolizione dei capannoni dismessi e l'eventuale edificazione in alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti (nuovi volumi di 2 piani)
- 6 - area per la localizzazione del campo da tennis e dei locali di servizio anche per la piscina adiacente
- 7 - area per l'installazione delle strutture per i cavalli aggiuntive
- 8 - fascia ripariale (ambito di pertinenza del Borro di Boccarina) con formazioni arboree lineari da tutelare e potenziare (connessione ecologica)

L'intervento prevede il consolidamento della struttura sportiva legata alla pratica del polo, con la realizzazione del terzo campo di gioco, integrando contestualmente le dotazioni anche per quanto riguarda gli spazi per il ricovero e la cura dei cavalli e per l'ospitalità e la ristorazione. I nuovi volumi saranno localizzati in continuità o comunque in prossimità del complesso edificato esistente, insieme alla completa demolizione dei fabbricati incongrui legati alla precedente attività di allevamento, così come gli spazi complementari quali campo da tennis e relativi spogliatoi; le strutture per i cavalli invece sono previste nell'area nord-est, ben schermata verso valle da una sorta di promontorio naturale.

Si prevede la salvaguardia della vegetazione esistente, in particolare delle formazioni boschive lungo il Borro di Boccarina, e la sua integrazione introducendo elementi vegetazionali a supporto ed arredo delle attività previste e per garantire il corretto inserimento paesistico degli spazi ad esse destinate, in particolare lungo i margini verso sud, mentre a nord l'area di intervento risulta delimitata dal bosco.



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice contenuta nei documenti del PIT/PPR l'area risulta interessata da un'area boscata, ma in realtà nell'ambito specifico di intervento, se si esclude la vegetazione ripariale, si rilevano solo alcune alberature sparse: la realizzazione di qualsiasi costruzione, struttura o manufatto o più in generale ogni nuova opera prevista dovrà garantire in ogni caso la tutela delle formazioni lineari e/o dei gruppi di alberature esistenti - ad esclusione delle colture da legno nella parte sud ovest -.

Per quanto riguarda lo specchio d'acqua posto poco a nord dell'ambito di intervento (individuato come lago nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice del PIT/PPR) si precisa che si tratta di un invaso artificiale realizzato per finalità produttive aziendali agricole e pertanto le aree contermini non sono da considerare "territori contermini ai laghi" ai fini della tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b del Codice.

Il progetto proposto è compatibile con le prescrizioni dell'allegato 8B e più in particolare con obiettivi, direttive e prescrizioni degli articoli 7, 8 e 12. I nuovi manufatti previsti sono prevalentemente assimilabili ad annessi rurali e gli altri volumi edificati sono in sostituzione di strutture abbandonate preesistenti, prive di qualsiasi qualità ed anzi fonte di degrado, e comunque in ampliamento di fabbricati esistenti appartenenti al complesso sportivo-ricettivo; gli interventi inoltre non comportano alterazione dei caratteri tipologici ed architettonici dei fabbricati di matrice storica, già oggetto di recupero.

Tutte le sistemazioni previste, compresi gli spazi di sosta per gli spettatori in occasione dei tornei, non andranno ad incrementare l'impermeabilizzazione del suolo; proprio per il tipo di attività sportive svolte è evidente che tutto l'ambito rimarrà sostanzialmente permeabile. Anche la realizzazione del nuovo campo da polo prevede solo la regolarizzazione dell'area a oggi seminativo.

Per gli aspetti percettivi, va sottolineato che l'ambito di Ripaltella è a malapena visibile dalla viabilità principale, rimanendo molto discosto e più in alto rispetto al tracciato della Strada della Valdambra che costituisce l'itinerario di riferimento per l'attraversamento del territorio bucinese e maggiormente frequentato; va anche considerata la posizione pedecollinare, dove il terreno è appena ondulato ma già quasi pianeggiante. L'unico altro percorso dal quale è visibile il complesso di Ripaltella è la Strada di Montebenichi, comunque in lontananza.

Va in ogni caso sottolineata l'assenza di strutture in elevazione che possano costituire elementi di alterazione nel paesaggio. Non si rilevano visuali connotate da elevato valore estetico percettivo da riferire al Borro di Boccarina.

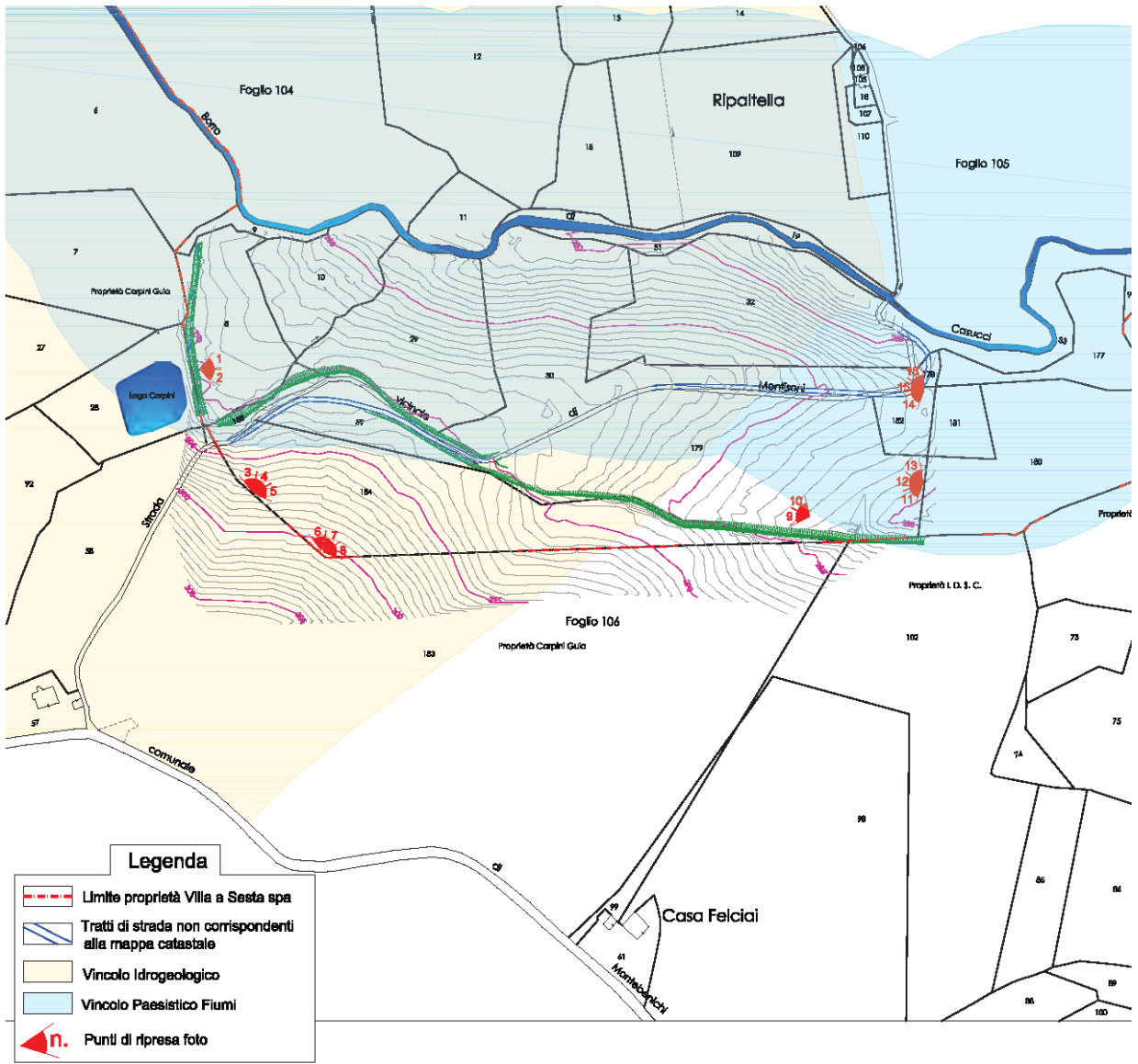
Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

L'intervento, esterno al perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di copianificazione, che lo ha ritenuto conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.



viste dalla S.P. 540 della Valdambra, provenendo da sud e da nord, e dalla Strada di Montebenichi (da Streetview · Google)



viste dell'area da destinare a terzo campo da polo nello stato attuale (riprese febbraio 2016)



1



2



3



4



5



6



10



11



15



16





ortofoto 2001



ortofoto 1988



ortofoto 1954

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento, pur comportando consumo di nuovo suolo, non produce alterazioni significative del suolo e non interferisce con aree instabili o soggette a erosione né con rischio idraulico significativo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>coerente: l'intervento non determina alcuna interferenza con la rete ecologica; è prevista la tutela del Borro di Boccarina con la relativa vegetazione ripariale</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>coerente: l'intervento deve prevedere il mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali; l'ambito, pur se in territorio rurale, già da decenni ha perso i caratteri rurali</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	tradizionali, con l'insediamento dell'allevamento prima e l'impianto sportivo poi
--	---

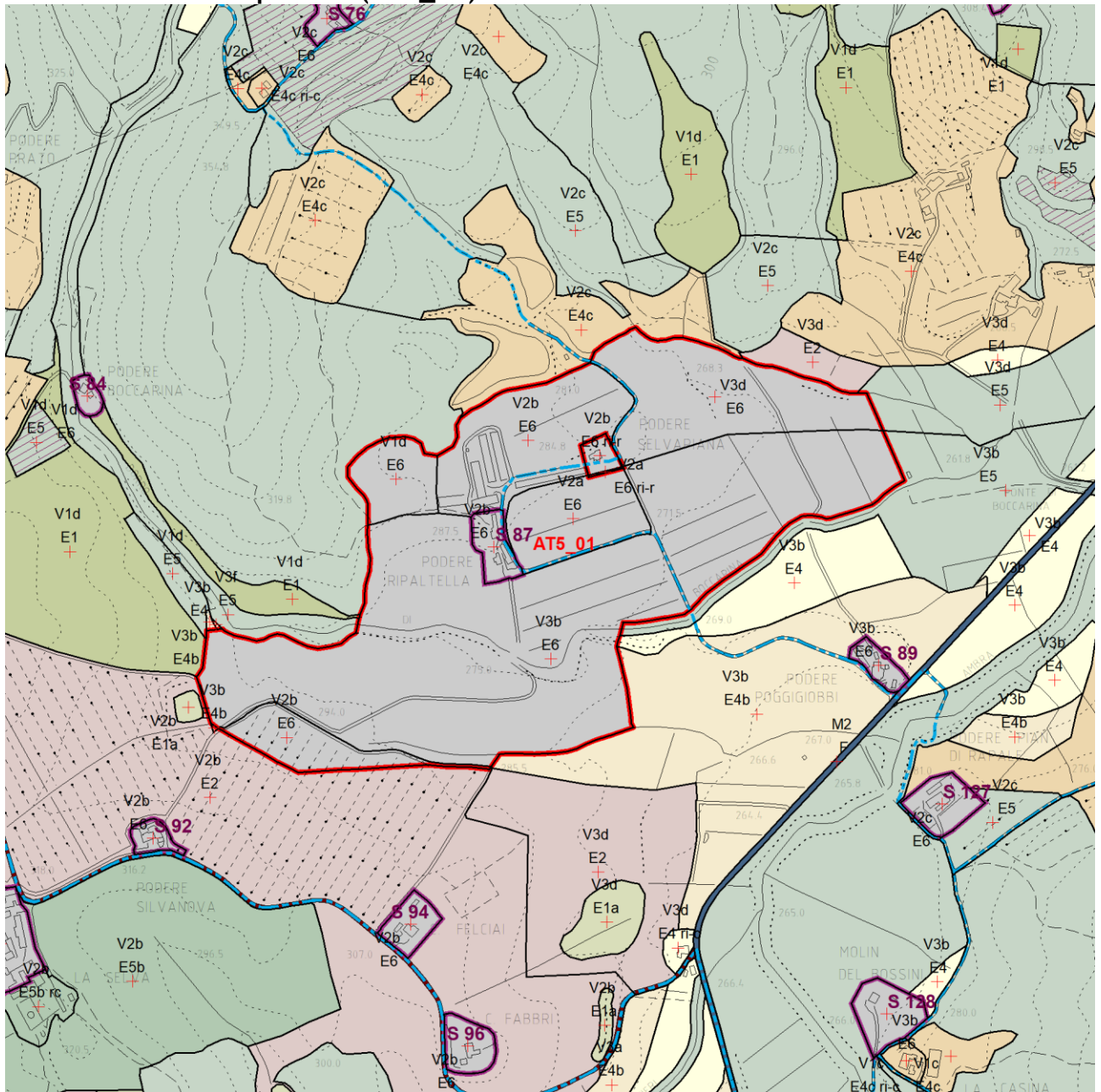
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	non pertinente (l'edificazione prevista è sempre in sostituzione o in ampliamento a fabbricati esistenti, da riqualificare, ad eccezione delle strutture dei box per i cavalli)
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	non pertinente (non comporta carico insediativo)
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	non pertinente
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	coerente: non sono previste strutture in elevazione che possano interferire con eventuali visuali
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente (l'intervento prevede l'ampliamento dell'impianto sportivo esistente)
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		

3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente (l'ambito, pur se in territorio rurale, già da decenni ha perso i caratteri rurali tradizionali, con l'insediamento dell'allevamento prima e l'impianto sportivo poi; il contesto in generale non è connotato dai mosaici colturali complessi)
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente (l'ambito è a malapena visibile dalla viabilità principale, rimanendo molto discosto e più in alto rispetto al tracciato della Strada della Valdambra che costituisce l'itinerario di riferimento per l'attraversamento del territorio bucinese)

L'evoluzione dell'assetto di questa parte del territorio vede una significativa svolta intorno agli anni '60 del secolo scorso quando, pur in assenza di fenomeni di urbanizzazione, l'agricoltura cambia (nei sistemi di coltivazione, nelle scelte colturali...) e determina una "semplificazione" del paesaggio, come è ben evidente dalla lettura in serie storica delle foto aeree. Dagli anni '70 in poi tale assetto rimane sostanzialmente invariato anche se, nell'ambito specifico, si ha prima l'espansione dell'insediamento per l'allevamento (anni '80) e poi la nascita del Polo Club, con la realizzazione del campo da gioco, che determinano necessariamente la parziale modifica di alcuni tracciati, dell'orditura della maglia agraria principale e della scansione dei campi.

Anche dalle elaborazioni cartografiche del PIT/PPR si evince che questa parte della Valdambra è caratterizzata da seminativi di fondovalle con elementi lineari di vegetazione ripariale e insediamenti puntuali, differenti dai mosaici colturali complessi e articolati tradizionali dell'ambito collinare e pedecollinare che sono oggetto di specifica tutela.

Piano Attuativo a Ripaltella (AT5_01)



estratto dalla cartografia di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (tavola a03 scala 1:10.000)

Art. 150 delle NTA del Piano Operativo:

1. Obiettivo dell'intervento è il potenziamento del centro per la pratica del polo al fine del riconoscimento da parte del CONI e dello svolgimento di tornei internazionali, con realizzazione del terzo campo e di ulteriori strutture per i cavalli e miglioramento della struttura ricettiva a supporto dell'attività, con riqualificazione dell'area in passato occupata da un allevamento avicolo ora dismesso.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: impianti sportivi per il polo, con attrezzature e strutture di supporto e complementari (box cavalli, tondini, giostre, depositi e/o fienili, piste e/o campetti di allenamento e sgambatura, locali di servizio, attrezzature ricettive - albergo e ristorante -).
4. Dimensionamento:
area di intervento (ST) mq. 393.881
superficie utile lorda (SUL) massima (compreso il recupero di mq. 1.262 dalla demolizione dei capannoni dell'allevamento avicolo) mq. 1.550 per nuovi box cavalli e locali di deposito a supporto dell'attività e mq. 550 per ampliamento dell'attività ricettiva (nuove camere e ampliamento ristorante, spazi fitness/benessere, locali di servizio a campo da tennis e piscina)

numero alloggi massimo -
numero di piani massimo 2.

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo campo da polo (individuato con la lettera A nello schema riportato a seguire) sarà realizzato a sud del Borro di Boccarina, con contestuale modifica del tracciato della strada vicinale di Montisoni (peraltro in disuso da svariati anni) per mantenere il collegamento con la strada comunale Montebenichi in prossimità del "Podere Casa Felciai". La realizzazione del nuovo campo dovrà in ogni caso assicurare la corretta regimazione delle acque superficiali.

Le strutture per i cavalli (B) saranno collocate nell'area nord-est, ben schermata verso valle da una sorta di promontorio naturale.

È ammessa inoltre la realizzazione di un campo da tennis con un volume per servizi igienici e spogliatoi a servizio anche della piscina, in prossimità della quale verrà posizionato appunto il campo da tennis.

Degli edifici esistenti, in buona parte di matrice storica e già oggetto di recupero, dovranno essere conservati i caratteri tipologici ed architettonici, anche dove oggetto di ampliamento; per essi sono ammessi i seguenti interventi:

edificio 1 - ristrutturazione edilizia conservativa;

edificio 2 - ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di giustapposizione di un nuovo volume per l'ampliamento del ristorante, purché con caratteristiche tipologiche, tecnologie e materiali coerenti al fabbricato esistente ed al contesto;

edificio 3 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva con possibilità di ampliamento per potenziare l'attività ricettiva, con caratteristiche tipologiche, tecnologie e materiali coerenti al contesto. In alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti, è consentita la nuova edificazione per il potenziamento dell'attività ricettiva - previa demolizione dell'edificio esistente - per una SUL massima equivalente alla somma di quella esistente e della quantità in ampliamento sopra definita, da localizzare in ogni caso in prossimità del complesso esistente e della piscina o comunque nelle aree precedentemente occupate da strutture o fabbricati (C), con esclusione della fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (corsi d'acqua). La realizzazione di qualsiasi costruzione, struttura o manufatto o più in generale ogni nuova opera prevista dovrà garantire la tutela della vegetazione ripariale e delle formazioni lineari e/o dei gruppi di alberature esistenti - ad esclusione delle colture da legno nella parte sud ovest -.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

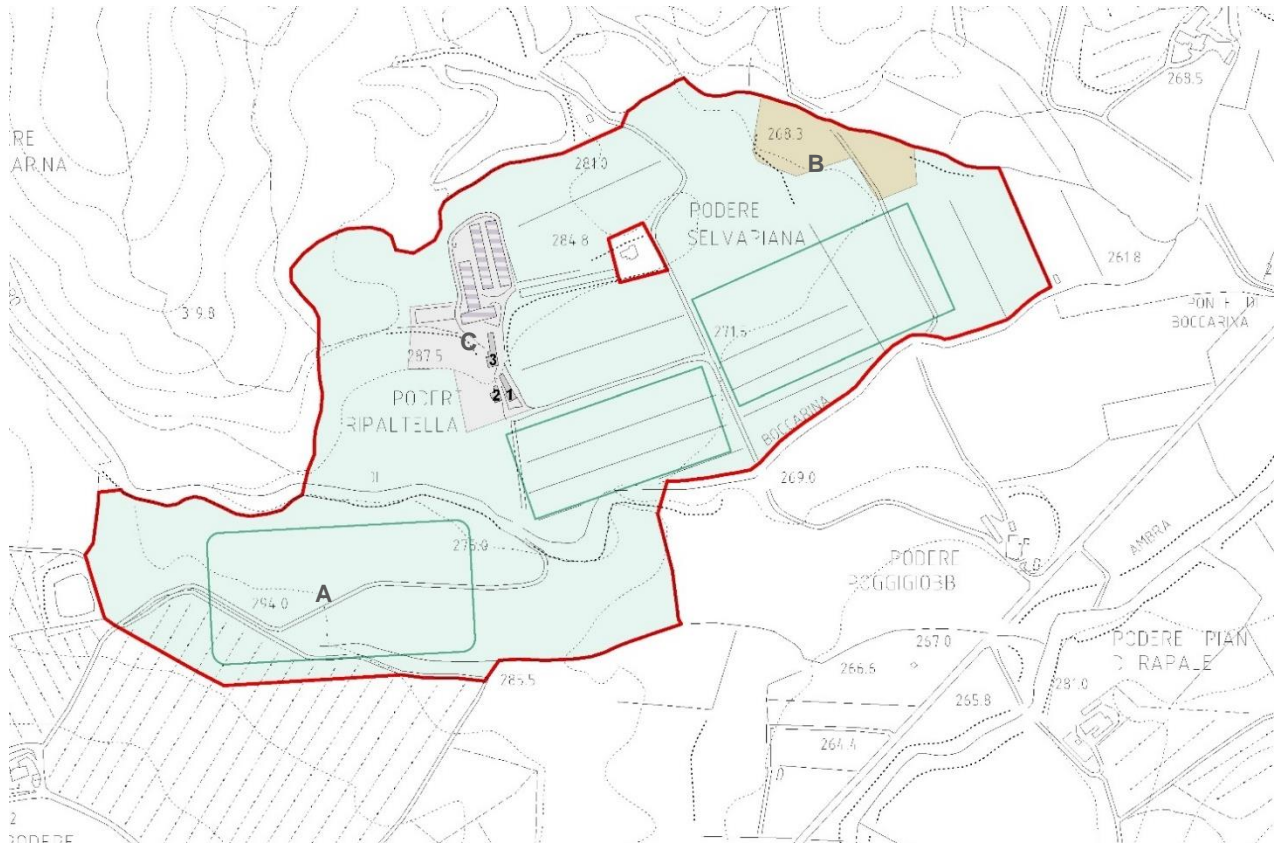
Eventuali superfici impermeabilizzate dovranno essere limitate a quanto strettamente indispensabile alla funzionalità degli impianti; non è in ogni caso consentita la realizzazione di superfici impermeabilizzate per le aree destinate a parcheggio. Modifiche alla conformazione orografica attuale potranno essere consentite soltanto se necessarie alla realizzazione dei campi di gioco e degli spazi ad essi complementari.

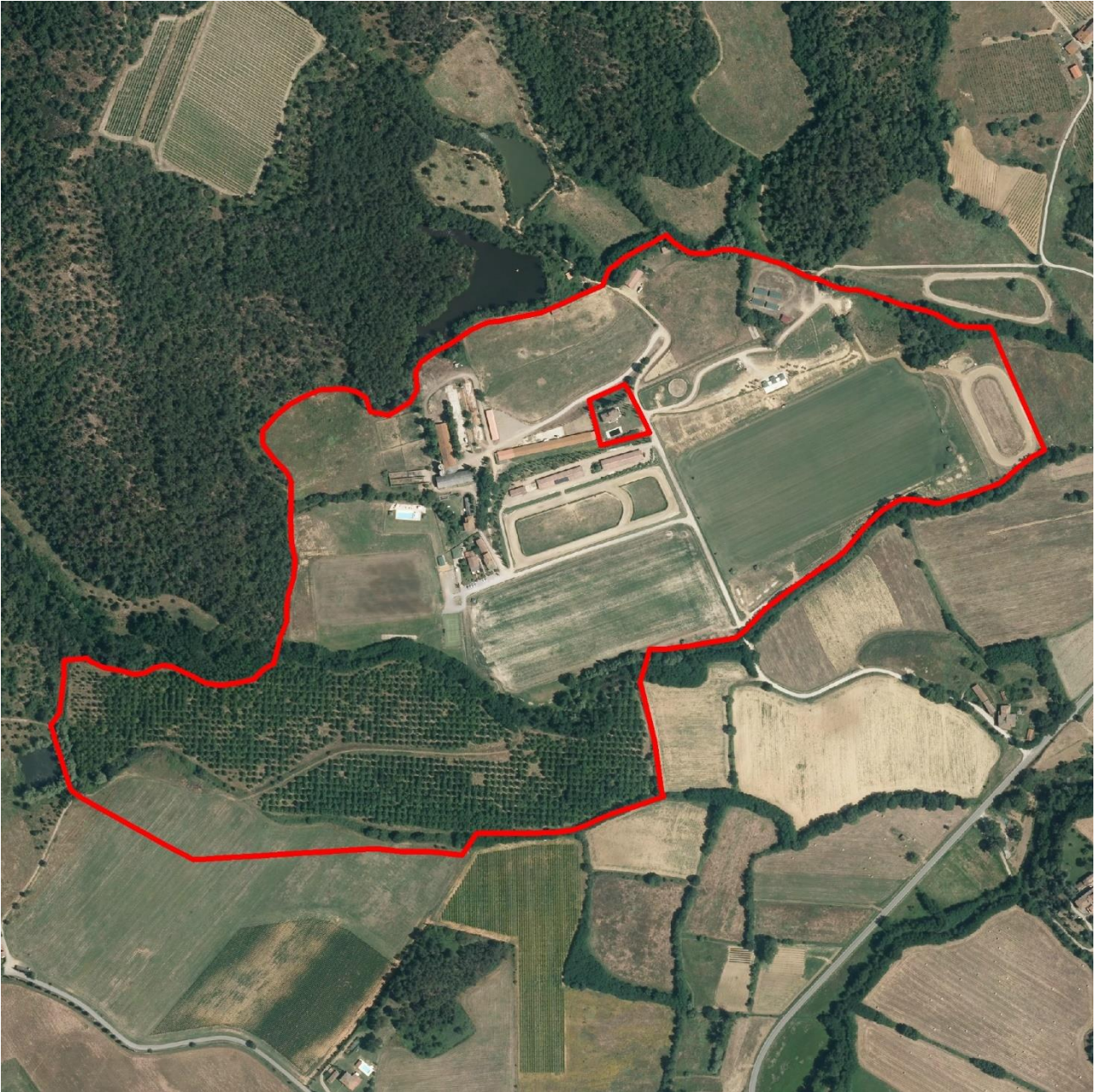
Dovranno inoltre essere predisposte opere di ambientazione introducendo elementi vegetazionali ai margini delle superfici destinate ai campi da gioco, in modo da mantenere e per quanto possibile riproporre l'articolazione del paesaggio, ferma restando la tutela degli elementi di maggiore rilevanza paesaggistica ed ecologica rappresentati in primo luogo dal reticolo idrografico.

Tutti gli interventi dovranno garantire la non compromissione della vegetazione ripariale, l'accessibilità al Borro di Boccarina, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce lungo il borro, il mantenimento e la valorizzazione delle visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua.

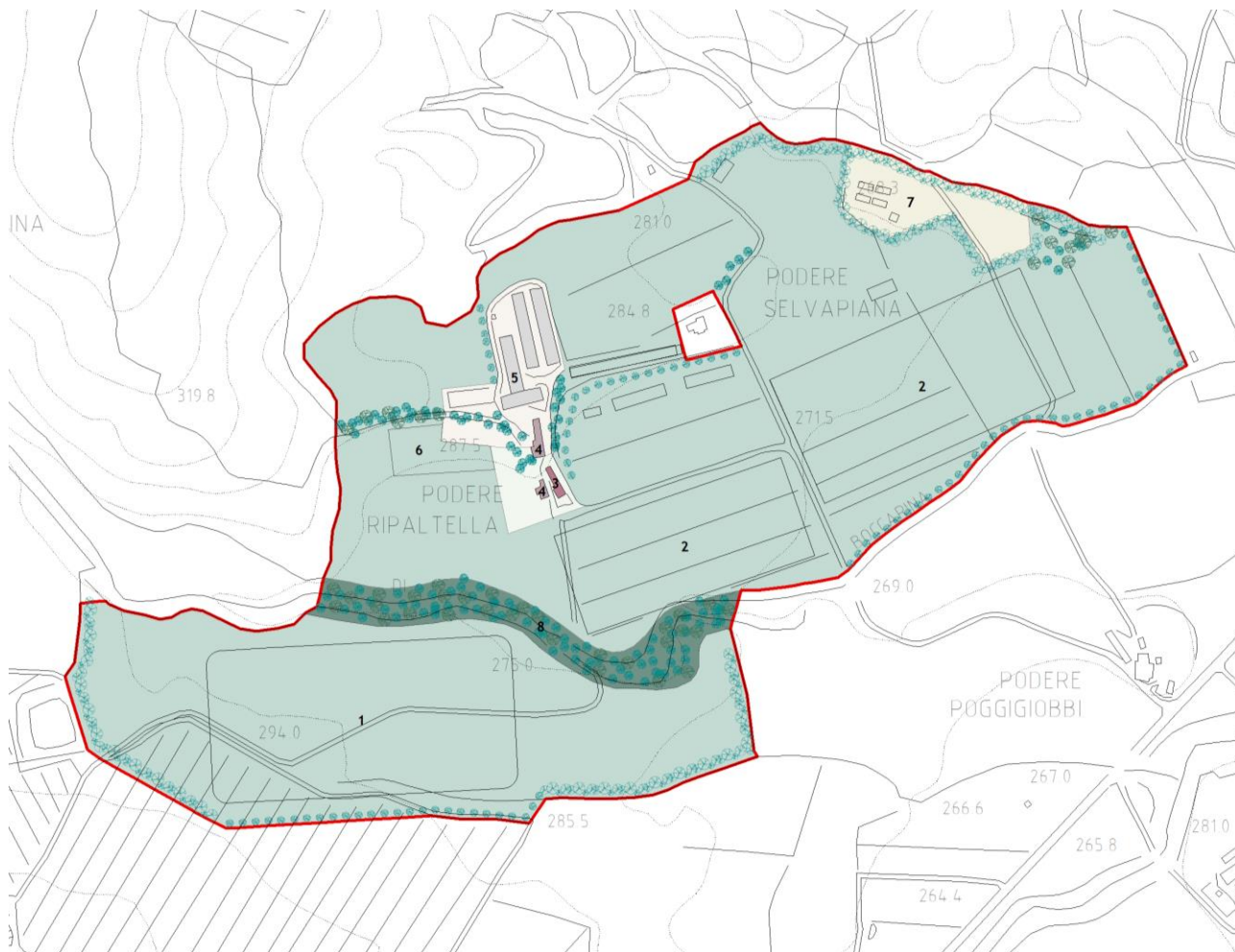
Ai fini dell'attuazione dell'intervento dovrà essere verificata l'adeguatezza dell'impianto di depurazione esistente, provvedendo al suo eventuale potenziamento, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore e a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per ridurre il fabbisogno idrico per l'irrigazione dei campi da gioco (ad esempio attraverso la scelta delle specie di graminacee da impiegare); l'approvvigionamento idrico per tale funzione per non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale.





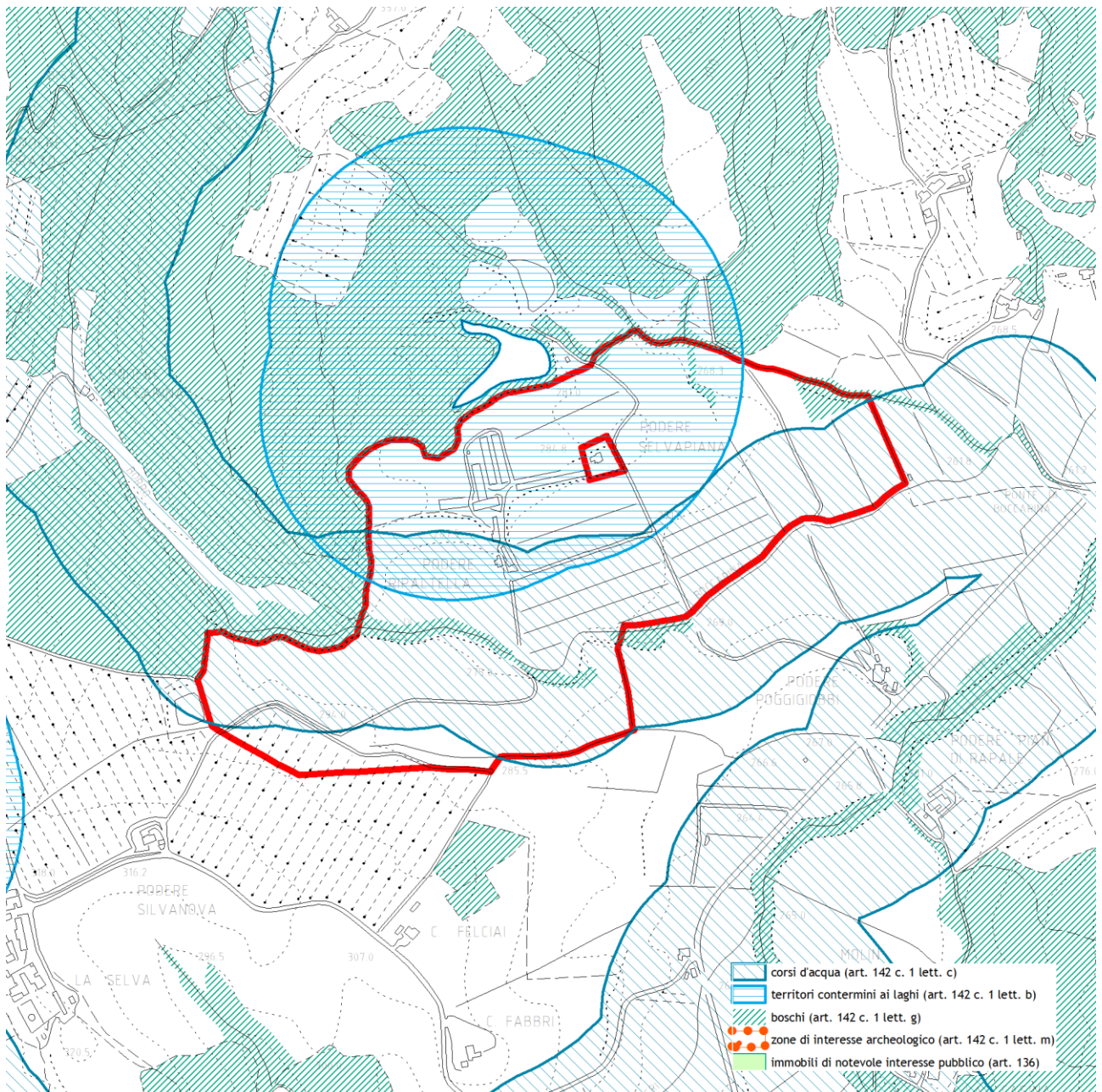
ortofoto 2014 (Regione Toscana)



- 1 - nuovo campo da polo
- 2 - campi da polo esistenti
- 3 - edificio da sottoporre a interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
- 4 - edifici da sottoporre a interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sono ammessi interventi di ampliamento con tipologie, tecnologie e materiali coerenti al contesto
- 5 - area precedentemente destinata ad allevamento avicolo da riqualificare per la quale è previsto il completamento della demolizione dei capannoni dismessi e l'eventuale localizzazione delle nuove strutture a supporto dell'attività ricettiva (nuovi volumi di 2 piani), in alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti
- 6 - area per la localizzazione del campo da tennis e dei locali di servizio anche per la piscina adiacente
- 7 - area per l'installazione delle strutture per i cavalli aggiuntive
- 8 - fascia ripariale (ambito di pertinenza del Borro di Boccarina) con formazioni arboree lineari da tutelare e potenziare (connessione ecologica)

L'intervento prevede il consolidamento della struttura sportiva legata alla pratica del polo, con la realizzazione del terzo campo di gioco, integrando contestualmente le dotazioni anche per quanto riguarda gli spazi per il ricovero e la cura dei cavalli e per l'ospitalità e la ristorazione. I nuovi volumi a supporto dell'attività ricettiva saranno localizzati in continuità o comunque in prossimità del complesso edificato esistente, insieme al completamento della demolizione dei fabbricati incongrui legati alla precedente attività di allevamento, così come gli spazi complementari quali campo da tennis e relativi spogliatoi; le strutture per i cavalli invece sono previste nell'area nord-est, ben schermata verso valle da una sorta di promontorio naturale.

Si prevede la salvaguardia della vegetazione esistente, in particolare delle formazioni boschive lungo il Borro di Boccarina, e la sua integrazione introducendo elementi vegetazionali a supporto ed arredo delle attività previste e per garantire il corretto inserimento paesistico degli spazi ad esse destinate, in particolare lungo i margini verso sud, mentre a nord l'area di intervento risulta delimitata dal bosco.



estratto dalla cartografia allegata all'Allegato 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice contenuta nei documenti del PIT/PPR l'area risulta interessata da un'area boscata, ma in realtà nell'ambito specifico di intervento, se si esclude la vegetazione ripariale, si rilevano solo alcune alberature sparse: la realizzazione di qualsiasi costruzione, struttura o manufatto o più in generale ogni nuova opera prevista dovrà garantire in ogni caso la tutela delle formazioni lineari e/o dei gruppi di alberature esistenti - ad esclusione delle colture da legno nella parte sud ovest -.

Per quanto riguarda lo specchio d'acqua posto poco a nord dell'ambito di intervento (individuato come lago nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice del PIT/PPR) si precisa che si tratta di un invaso artificiale realizzato per finalità produttive aziendali agricole e pertanto le aree contermini non sono da considerare "territori contermini ai laghi" ai fini della tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b del Codice.

Il progetto proposto è compatibile con le prescrizioni dell'allegato 8B e più in particolare con obiettivi, direttive e prescrizioni degli articoli 7, 8 e 12. I nuovi manufatti previsti sono prevalentemente assimilabili ad annessi rurali e gli altri volumi edificati sono in sostituzione di strutture abbandonate preesistenti, prive di qualsiasi qualità ed anzi fonte di degrado, e comunque in ampliamento di fabbricati esistenti appartenenti al complesso sportivo-ricettivo; gli interventi inoltre non comportano alterazione dei caratteri tipologici ed architettonici dei fabbricati di matrice storica, già oggetto di recupero.

Tutte le sistemazioni previste, compresi gli spazi di sosta per gli spettatori in occasione dei tornei, non andranno ad incrementare l'impermeabilizzazione del suolo; proprio per il tipo di attività sportive svolte è evidente che tutto l'ambito rimarrà sostanzialmente permeabile. Anche la realizzazione del nuovo campo da polo prevede solo la regolarizzazione dell'area a oggi seminativo.

Per gli aspetti percettivi, va sottolineato che l'ambito di Ripaltella è a malapena visibile dalla viabilità principale, rimanendo molto discosto e più in alto rispetto al tracciato della Strada della Valdambra che costituisce l'itinerario di riferimento per l'attraversamento del territorio bucinese e maggiormente frequentato; va anche considerata la posizione pedecollinare, dove il terreno è appena ondulato ma già quasi pianeggiante. L'unico altro percorso dal quale è visibile il complesso di Ripaltella è la Strada di Montebenichi, comunque in lontananza.

Va in ogni caso sottolineata l'assenza di strutture in elevazione che possano costituire elementi di alterazione nel paesaggio. Non si rilevano visuali connotate da elevato valore estetico percettivo da riferire al Borro di Boccarina.

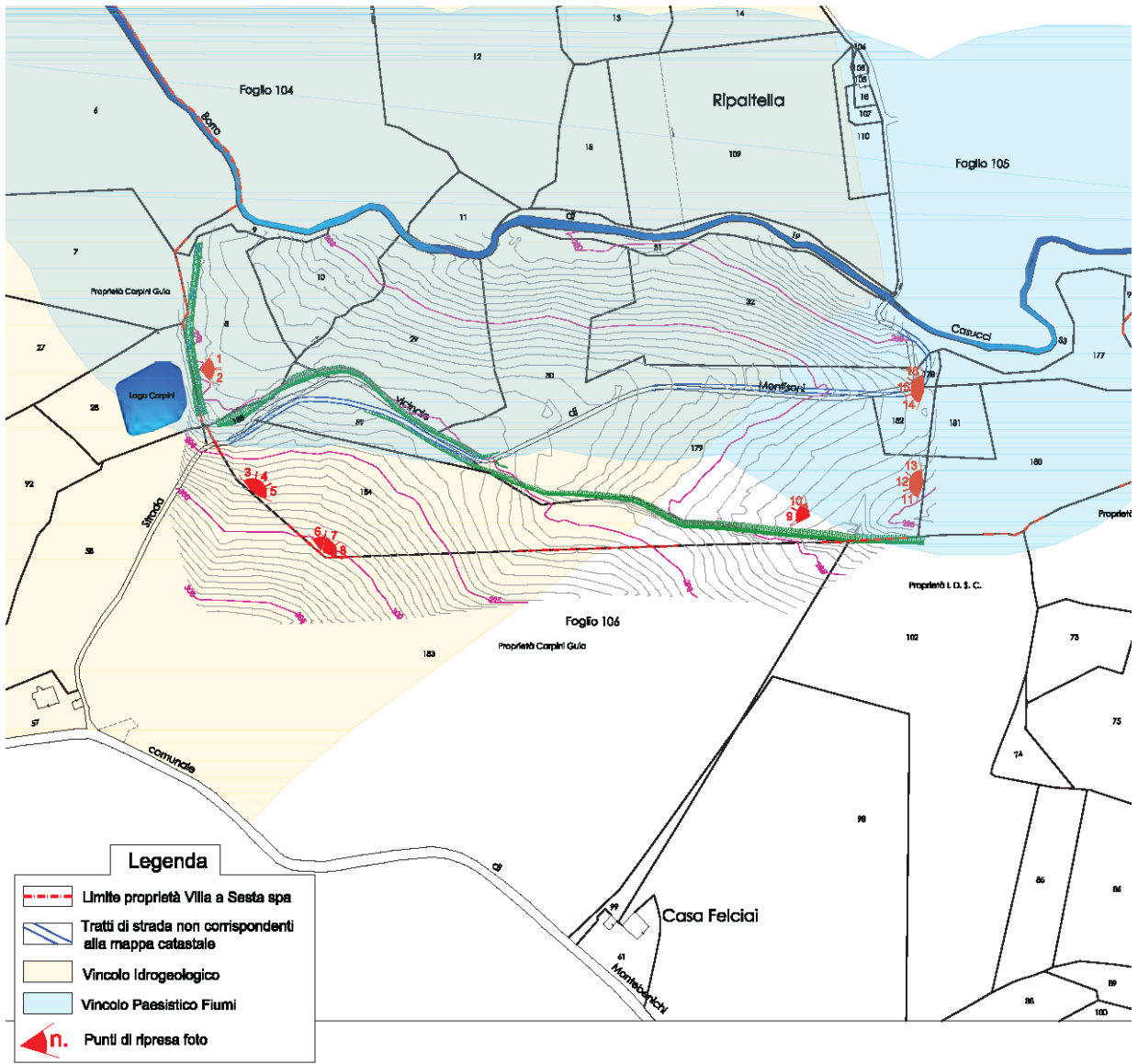
Non sono rilevabili elementi della maglia agraria storica.

Nel contesto e nell'intorno non sono presenti beni appartenenti al patrimonio culturale oggetto di tutela ai sensi della Parte II del Codice.

L'intervento, esterno al perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di copianificazione, che lo ha ritenuto conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.



viste dalla S.P. 540 della Valdambra, provenendo da sud e da nord, e dalla Strada di Montebenichi (da Streetview · Google)



viste dell'area da destinare a terzo campo da polo nello stato attuale (riprese febbraio 2016)



1



2



3



4



5



6



10



11



15



16





ortofoto 2001



ortofoto 1988



ortofoto 1954

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR	
Invarianti	
Invariante I	
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	
<p>Si segnalano criticità individuabili sia in processi naturali dell'evoluzione del territorio, sia in fattori antropici di alterazione: fenomeni di erosione del suolo e di instabilità in alcune aree collinari, siti estrattivi in corso o cave inattive e pressione insediativa sul ristretto fondovalle con effetti rilevanti sulle falde acquifere; concentrazione di impianti energetici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel fondovalle limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare le risorse idriche; - nelle aree di margine contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici; - nella collina a versanti dolci sulle unità liguri evitare interventi che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico, favorire il recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria; - nella collina a versanti ripidi sulle unità toscane limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale ed evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti 	<p>coerente: l'intervento, pur comportando consumo di nuovo suolo, non produce alterazioni significative del suolo e non interferisce con aree instabili o soggette a erosione né con rischio idraulico significativo</p>
Invariante II	
I caratteri ecosistemici del paesaggio	
<p>Le principali criticità dell'ambito sono legate agli intensi processi di artificializzazione e urbanizzazione del fondovalle, che hanno portato a una elevata riduzione e dequalificazione degli agroecosistemi di pianura, ad una forte pressione sugli ecosistemi fluviali dell'Arno e sulla qualità delle sue acque, e a un rilevante effetto di barriera ecologica; tali fenomeni sono inoltre in corso di espansione dal fondovalle verso le zone interne, lungo gli assi stradali di penetrazione. Nell'ambito dei processi di artificializzazione significativa risulta la presenza di attività estrattive.</p> <p>Nelle zone alto collinari e montane elementi di criticità sono legati ai processi di abbandono e conseguente ricolonizzazione arbustiva di ambienti agricoli e pascolivi (crinale e ai versanti dei Monti del Chianti).</p> <p>Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale.</p>	<p>coerente: l'intervento non determina alcuna interferenza con la rete ecologica; è prevista la tutela del Borro di Boccarina con la relativa vegetazione ripariale</p>
Invariante III	
Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	
<p>Le criticità derivano dalla formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive, da urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente impattanti, dal traffico nelle parti più densamente urbanizzate, dall'effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal corridoio viario-infrastrutturale, dalla compromissione dei caratteri paesistici dei centri collinari dove le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni hanno spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai nuclei storici.</p>	<p>non pertinente</p>
Invariante IV	
I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	
<p>Nelle aree montane le principali criticità sono rappresentate dall'abbandono di coltivi e pascoli. Per il paesaggio collinare - generalmente ben mantenuto - situazioni di criticità date dalla scarsa manutenzione dei coltivi possono crearsi in corrispondenza delle parti di territorio meno vocate all'uso agricolo o più marginali, o ancora per la presenza di attività estrattive; in questi contesti il mantenimento della funzionalità ed efficienza dei sistemi di regimazione idraulico-agraria rappresenta un problema di fondamentale importanza.</p> <p>La realizzazione di colture specializzate può determinare il ridisegno integrale della maglia agraria con semplificazione eccessiva, riduzione del corredo vegetazionale e rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente con un impoverimento dei caratteri paesaggistici.</p>	<p>coerente: l'intervento deve prevedere il mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali; l'ambito, pur se in territorio rurale, già da decenni ha perso i caratteri rurali</p>

Nel fondovalle si ha frammentazione del tessuto agricolo e marginalizzazione dell'agricoltura, semplificazione della maglia agraria e rimozione di elementi strutturanti come la rete scolante storica, la viabilità minore e il relativo corredo arboreo.	tradizionali, con l'insediamento dell'allevamento prima e l'impianto sportivo poi
--	---

Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Val d'Arno superiore PIT/PPR		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi	non pertinente (l'edificazione prevista è sempre in sostituzione o in ampliamento a fabbricati esistenti, da riqualificare, ad eccezione delle strutture dei box per i cavalli)
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale	non pertinente (non comporta carico insediativo)
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione	non pertinente
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica	non pertinente
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici	coerente: non sono previste strutture in elevazione che possano interferire con eventuali visuali
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume	non pertinente (l'intervento prevede l'ampliamento dell'impianto sportivo esistente)
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		

3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti	non pertinente
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati	non pertinente (l'ambito, pur se in territorio rurale, già da decenni ha perso i caratteri rurali tradizionali, con l'insediamento dell'allevamento prima e l'impianto sportivo poi; il contesto in generale non è connotato dai mosaici colturali complessi)
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori	non pertinente
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra	non pertinente (l'ambito è a malapena visibile dalla viabilità principale, rimanendo molto discosto e più in alto rispetto al tracciato della Strada della Valdambra che costituisce l'itinerario di riferimento per l'attraversamento del territorio bucinese)

L'evoluzione dell'assetto di questa parte del territorio vede una significativa svolta intorno agli anni '60 del secolo scorso quando, pur in assenza di fenomeni di urbanizzazione, l'agricoltura cambia (nei sistemi di coltivazione, nelle scelte colturali...) e determina una "semplificazione" del paesaggio, come è ben evidente dalla lettura in serie storica delle foto aeree. Dagli anni '70 in poi tale assetto rimane sostanzialmente invariato anche se, nell'ambito specifico, si ha prima l'espansione dell'insediamento per l'allevamento (anni '80) e poi la nascita del Polo Club, con la realizzazione del campo da gioco, che determinano necessariamente la parziale modifica di alcuni tracciati, dell'orditura della maglia agraria principale e della scansione dei campi.

Anche dalle elaborazioni cartografiche del PIT/PPR si evince che questa parte della Valdambra è caratterizzata da seminativi di fondovalle con elementi lineari di vegetazione ripariale e insediamenti puntuali, differenti dai mosaici colturali complessi e articolati tradizionali dell'ambito collinare e pedecollinare che sono oggetto di specifica tutela.