

**PIANO STRUTTURALE E ADEGUAMENTO DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI BUCINE.  
CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 COMMA 3 E 4  
DELLA L.R. 65/2014.**

In data 20/10/2022 con Prot. 28303 è pervenuta a questo Settore da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Bucine (AR) la comunicazione di Avvio del Procedimento e il Documento Preliminare di VAS per la formazione del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo vigente.

In data 20/10/2022, con prot. n. 28377 e successive integrazioni del 14/12/2022 con Prot. 33358, da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Bucine (AR), è stata trasmessa la documentazione in merito alla richiesta di Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, in merito a cinque nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato:

- 1 – Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi)
- 2 – Allevamento cavalli purosangue e spazi sportivi correlati (Direzionale e servizi)
- 3 – Area turistica ricettiva a Montalluzzo (Turistico ricettiva)
- 4 – Area attrezzata per sosta camper (Direzionale e servizi)
- 5 – Nuovi volumi turistico ricettivi a Casa Cornacchi (Turistico ricettiva)

In data 21/12/2022, con prot. 33955 è pervenuta da parte dell'Ufficio dell'Assessore alle Infrastrutture, alla Mobilità e al Governo del Territorio della Regione Toscana la lettera di convocazione della Conferenza di Copianificazione prevista per il giorno 30/01/2023.

Premesso quanto sopra, in relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C approvata con D.C.P. n. 37 del 8/07/2022 e pubblicata nel BURT Parte II N. 42 del 19/10/2022, gli interventi oggetto di copianificazione coinvolgono le invariati e le previsioni di seguito descritte.

**1 – Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi)**

Dalla Tavola QP.4 – *Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità:*

- Ambiti di paesaggio del PIT/PPR: *Val d'Arno Superiore (Art. 6 della Disciplina di Piano)*

*[...] Il PTC, nel prendere atto dell'efficacia del PIT/PPR (art. 18 della presente disciplina), recepisce e persegue gli "Obiettivi di qualità" e applica le corrispondenti "Direttive correlate" contenuti nella disciplina delle diverse schede d'ambito di paesaggio, come riportati all'Appendice "A", che sono ulteriormente da perseguire ed applicare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali. [...]*

- unità di Paesaggio: *Bassa valle dell'Ambra (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano)*

- Sistemi Territoriali: *Sistema territoriale dell'Arno e del Tevere (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano)*

*[...] Con riferimento ai diversi Sistemi territoriali e fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, di cui all'art. 6 della presente disciplina, il PTC definisce i seguenti "Obiettivi*

specifici” da perseguire, dettagliare e specificare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriali comunali ed intercomunali:

[...]

- il rafforzamento delle sinergie tra le istanze di tutela e conservazione delle risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zootecniche e la gestione selvicolturale sostenibile;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

Dalla Tavola QP5 – Patrimonio territoriale provinciale. Invarianti strutturali

- Geotopo – emergenze geomorfologiche (I.a) Allegato QP.2a Cap. 3I.a – Valore MEDIO

*Stante la particolarità della componente individuata e le ridotte competenze provinciali in relazione agli strumenti della pianificazione settoriale gerarchicamente sovraordinati, le Direttive (regole) di utilizzazione, manutenzione e riproduzione cui fare diretto riferimento, corrispondono alle diverse disposizioni contenute nei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) e nei Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), di cui all'art. 25 della Disciplina di piano del PTC. Sono inoltre da osservare le disposizioni di cui agli art.li 95 e 117 della LR 30/2015.*

Dalla Tavola QP6 – Assetto del territorio. Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta

- insediamenti recenti a prevalente destinazione produttiva (Art. 15 della Disciplina di Piano)

[...] sono in particolare definiti i seguenti obiettivi specifici:

- perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;
- individuare comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese;
- favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale;
- individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare;
- favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;
- individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sedi improprie;
- individuare eventuali comparti misti, produttivi - residenziali, da riqualificare ai fini della loro destinazione funzionale ed in relazione alla loro collocazione territoriale;
- individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione;
- adeguare gli standard, per le nuove aree industriali e per la riqualificazione dei comparti esistenti, alle esigenze di flessibilità e riconvertibilità;
- nell'effettuare le localizzazioni delle attività industriali riconoscere priorità a quelle previste da accordi sovracomunali per i Distretti Industriali.

Dalla Tavola QP.7 – Assetto del territorio – Territorio rurale e rete ecologica

Elementi funzionali e di azione strategica:

- Elementi ad alta artificialità e/o grado di urbanizzazione (Art. 17 e 18 della Disciplina di Piano)

[...]

*L'identificazione degli elementi e dei nodi della Rete ecologica provinciale ha valore ricognitivo e interpretativo e costituisce, unitamente alle indagini che corredano il quadro conoscitivo del PTC,*

[...]

ai fini della conformazione al PIT/PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, sulla base di specifici approfondimenti del quadro conoscitivo, possono procedere ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub - articolare ed integrare gli "Elementi strutturali" della rete ecologica provinciale, secondo la classificazione morfotopologica indicata dallo stesso PIT/PPR, procedendo alla contestuale considerazione alla scala locale dei corrispondenti "Indirizzi per le azioni"

[...] Gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali assicurano altresì l'applicazione e l'attuazione delle "direttive" definite dal PTC per gli "Elementi funzionali e di azione strategica" della rete ecologica provinciale, secondo quanto a tal fine disposto all'art. 18 della presente disciplina.

- **Elementi funzionali e di azione strategica – Varchi e corridoi (Art. 17 e 18 della Disciplina di Piano)**

[...] mantenere, definire previsioni e disposizioni normative finalizzate ad assicurare il mantenimento e – ove necessario – il ripristino delle continuità (ecosistemiche, paesaggistiche e paesistico – percettive) tra le diverse caratterizzazioni del territorio aperto e rurale, con particolare attenzione per i varchi ineditati e le visuali libere sulle aree agricole lungo le principali direttrici viarie, attraverso il rigoroso controllo dei processi trasformativi, da orientare prioritariamente al recupero e alla riconfigurazione delle sistemazioni idraulico – agrarie, al contenimento del consumo di suolo e alla formazione di elementi lineari vegetati di ambientazione dei margini, anche attraverso:

- **Ambiti per l'applicazione coordinata delle disposizioni sul territorio rurale: 6) Valdarno (Art. 19 della Disciplina di Piano)**

[...] Ai fini dell'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014, del relativo regolamento di cui alla DPGR 63R/2016 e ai sensi dell'art. 90 comma 6 lettera c) della stessa LR 65/2014, il PTC individua apposite Zone agronomiche per le quali sono dettate "prescrizioni" e "parametri" secondo quanto a tal fine disposto nell'elaborato QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Disciplina di piano.

In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, l'intervento proposto non presenta particolari elementi di incompatibilità, tuttavia si suggerisce che l'intervento di nuova edificazione sia limitato all'area già artificializzata e siano mantenuti ed incrementati gli elementi vegetali posti a margine dell'area al fine di costituire una schermatura ecologica con il contesto rurale adiacente.

## **2 – Allevamento cavalli purosangue e spazi sportivi correlati (Direzionale e servizi)**

Dalla Tavola QP.3 – Ricognizione Beni Paesaggistici e Aree Protette:

- I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua – Art. 142 D.Lgs. 42/2004 (Art. 12 della Disciplina di Piano)
- I territori coperti da foreste e da boschi – Art. 142 D.Lgs. 42/2004 (Art. 12 della Disciplina di Piano), per le porzioni limitrofe e ai margini dell'area di previsione.

Dalla Tavola QP.4 – *Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità:*

- **Ambiti di paesaggio del PIT/PPR: Val d'Arno Superiore (Art. 6 della Disciplina di Piano)**

[...] Il PTC, nel prendere atto dell'efficacia del PIT/PPR (art. 18 della presente disciplina), recepisce e persegue gli "Obiettivi di qualità" e applica le corrispondenti "Direttive correlate" contenuti nella disciplina delle diverse schede d'ambito di paesaggio, come riportati all'Appendice "A", che sono ulteriormente da perseguire ed applicare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali. [...]

- Unità di Paesaggio: Alta valle dell'Ambra (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano)

- Sistema territoriale Sistema Montano dell'Appennino (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano)

[...] Con riferimento ai diversi Sistemi territoriali e fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, di cui all'art. 6 della presente disciplina, il PTC definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire, dettagliare e specificare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriali comunali ed intercomunali: "Montano dell'Appennino":

[...]

- Il rafforzamento delle sinergie tra le istanze di tutela e conservazione delle risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zootecniche e la gestione selvicolturale sostenibile;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

Dalla Tavola QP5 – Patrimonio territoriale provinciale - Invarianti strutturali (Art. 10 e 11 della Disciplina di Piano)

Reticolo idrografico regionale (I.d) Allegato QP2a - Cap. 3IV.d :

- I.d Reticolo idrografico regionale:

Stante la particolarità della componente individuata e le ridotte competenze provinciali in relazione agli strumenti della pianificazione settoriale gerarchicamente sovraordinati, le Direttive (regole) di utilizzazione, manutenzione e riproduzione cui fare diretto riferimento corrispondono alle diverse disposizioni contenute nei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) e nei Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), di cui all'art. 25 della Disciplina di piano del PTC. Sono inoltre da osservare le disposizioni di cui all'art. 16 della Disciplina generale del PIT/PPR e più in dettaglio le disposizioni e prescrizioni della LR 41/2018 (recante Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua).

Altre strutture patrimoniali a carattere diffuso - Allegato QP2a - Cap. 3I.a

- IV.d Matrice agricola:

[...] sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi.
- Favorire ulteriormente le monocolture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).
- Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e allo sviluppo delle attività agricole biologiche.

Sono invece da preferire e ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Favorire il recupero delle tradizionali attività agricole, delle attività di pascolo, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità;
- Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, del reticolo idrografico e della vegetazione ripariale.
- Favorire e incentivare il mantenimento e il recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.
- Riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche delle aree agricole periurbane, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.

Dalla Tavola QP.7 – Assetto del territorio – Territorio rurale e rete ecologica:

- Ambiti per l'applicazione coordinata delle disposizioni sul territorio rurale (Art. 19 della Disciplina di Piano): Zona 07 - Colline della Valdichiana e Valdarno Sud.

[...] Ai fini dell'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014, del relativo regolamento di cui alla DPGR 63R/2016 e ai sensi dell'art. 90 comma 6 lettera

c) della stessa LR 65/2014, il PTC individua apposite Zone agronomiche per le quali sono dettate “prescrizioni” e “parametri” secondo quanto a tal fine disposto nell’elaborato QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Disciplina di piano.

- Elementi strutturali degli ecosistemi forestali (Art. 17-18 della Disciplina di Piano):  
*Matrice forestale a media connettività, per le porzioni limitrofe e ai margini dell’area di previsione.*

- Elementi strutturali degli agroecosistemi: (Art. 17-18 della Disciplina di Piano):  
*Matrice a media idoneità degli agroecosistemi aperti e dei mosaici.*

- Elementi funzionali e di azione strategica:  
*Elementi ad alta artificialità e/o grado di urbanizzazione .*

*Anche ai fini della conformazione al PIT/PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, sulla base di specifici approfondimenti del quadro conoscitivo, possono procedere ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub - articolare ed integrare gli “Elementi strutturali” della rete ecologica provinciale, secondo la classificazione morfotipologica indicata dallo stesso PIT/PPR*

In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, l’intervento proposto non presenta particolari elementi di incompatibilità, tuttavia si suggerisce che sia salvaguardata l’attuale maglia agraria e conservato l’assetto idrogeologico esistente.

Per quanto riguarda la proposta progettuale si consiglia di adottare una soluzione allineata con l’attuale conformazione della maglia agraria prevedendo la conservazione della vegetazione camporile posta ai margini e interna all’area di intervento, eventualmente implementata con essenze autoctone.

### **3 – Area turistica ricettiva a Montaltuzzo (Turistico ricettiva)**

Dalla Tavola QP.3 – Ricognizione Beni paesaggistici e Aree protette:

- Aree tutelate per legge - Art.142 D.Lgs. 42/2004 (vincolo indiretto):  
lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, (Art. 12 della Disciplina di Piano).

Dalla Tavola QP.4 – *Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità:*

- Ambiti di paesaggio del PIT/PPR: Val d’Arno Superiore (Art. 6 della Disciplina di Piano)

*[...] Il PTC, nel prendere atto dell’efficacia del PIT/PPR (art. 18 della presente disciplina), recepisce e persegue gli “Obiettivi di qualità” e applica le corrispondenti “Direttive correlate” contenuti nella disciplina delle diverse schede d’ambito di paesaggio, come riportati all’Appendice “A”, che sono ulteriormente da perseguire ed applicare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali. [...]*

- Unità di Paesaggio: Fronte collinare di Civitella (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano)

- Sistema territoriale: Sistema collinare e alto collinare dell’Appennino (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano)

*[...] Con riferimento ai diversi Sistemi territoriali e fermo restando la disciplina d’uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, di cui all’art. 6 della presente disciplina, il PTC definisce i seguenti “Obiettivi specifici” da perseguire, dettagliare e specificare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriali comunali ed intercomunali:*

*[...]*

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali e dei diffusi valori naturalistici e paesaggistici;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse;
- la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zootecniche e la gestione selvicolturale sostenibile.

Dalla Tavola QP5 – Patrimonio territoriale provinciale - Invarianti strutturali (Art. 10 e 11 della Disciplina di Piano):

- Struttura insediativa (invariante III): Ville e giardini "di non comune bellezza" - aree di pertinenza (III.d):  
(VILLA MONTALTUZZO – Scheda AO\_109\_VI\_08 – Valore Architettonico Eccezionale/Valore Paesistico Eccezionale)

[...]sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Conservare e recuperare la qualità storica, architettonica e documentaria delle Ville e dei giardini di non comune bellezza, nella loro configurazione storicamente consolidata, commisurata alla classificazione di valore riportata negli elenchi del precedente Paragrafo 2 che costituisce riferimento per la puntuale definizione delle destinazioni d'uso compatibili e dei livelli di trasformabilità delle diverse strutture e componenti costitutive, dei singoli manufatti e delle aree di pertinenza.
- Tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle aree di pertinenza delle ville e dei giardini, comprensive dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono gli intorni territoriali paesaggisticamente rilevanti assimilati ad aree di pertinenza nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire: il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni; la manutenzione della viabilità di interesse storico e di valore paesistico percettivo, comprensiva delle opere e degli elementi a corredo quali filari alberati, muri a retta, la valorizzazione dell'architettura rurale e della viabilità storica connessa con l'insediamento della "villa".

Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle ville e dei giardini di non comune bellezza, comunque limitati alle sole attività commisurate al mantenimento e alla valorizzazione di prevalenti funzioni agricole, devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;
- definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di eventuale trasformazione a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
- determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, in questo quadro sono in via prioritaria da prevedere soluzioni volte alla conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute;
- definizione di specifiche soluzioni e disposizioni normative finalizzate alla conservazione e alla ricostruzione dei giardini e delle "chiuse" storiche, delle aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

- Altre strutture patrimoniali a carattere diffuso (per le porzioni limitrofe e ai margini dell'area di previsione):

**Matrice forestale e arbustiva**

[...]sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

[...]

- Ridurre il grado di maturità e qualità ecologica delle formazioni forestali e i loro livelli di connettività.
- Favorire la diffusione di specie vegetali aliene invasive, di fitopatologie o di aumentare il carico di ungulati.

[...] Sono invece da preferire e ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Riqualificare ed aumentare l'estensione delle formazioni vegetali ripariali e planiziali, mediante l'utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.
- Mantenere/recuperare le sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.)

Dalla Tavola QP.7 – Assetto del territorio – Territorio rurale e rete ecologica:

- Ambiti per l'applicazione coordinata delle disposizioni sul territorio rurale: 7) Colline della Valdichiana e Valdarno Sud (Art. 19 della Disciplina di Piano):

[...] Ai fini dell'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014, del relativo regolamento di cui alla DPGR 63R/2016 e ai sensi dell'art. 90 comma 6 lettera c) della stessa LR 65/2014, il PTC individua apposite Zone agronomiche per le quali sono dettate "prescrizioni" e "parametri" secondo quanto a tal fine disposto nell'elaborato QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Disciplina di piano.

- Elementi funzionali e di azione strategica: Elementi ad alta artificialità e/o grado di urbanizzazione (Art. 17 e 18 della Disciplina di Piano):
- Elementi funzionali Elementi strutturali degli ecosistemi forestali: Matrice forestale a media connettività (Art. 17 e 18 della Disciplina di Piano):

Anche ai fini della conformazione al PIT/PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, sulla base di specifici approfondimenti del quadro conoscitivo, possono procedere ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub - articolare ed integrare gli "Elementi strutturali" della rete ecologica provinciale, secondo la classificazione morfotopologica indicata dallo stesso PIT/PPR.

In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, l'intervento proposto presenta caratteri di incompatibilità per quanto riguarda le nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato.

Si suggerisce di prevedere interventi di recupero dell'edificato esistente di recente formazione e non schedato dal PTC in aree già artificializzate e marginali all'edificio storico, fuori dall'area di pertinenza.

Si consiglia di intervenire cercando di determinare adeguate soluzioni che salvaguardino e conservino il complesso architettonico. Inoltre si precisa di porre particolare attenzione agli spazi di pertinenza, utilizzando soluzioni di mitigazione dei nuovi interventi, adattandoli al contesto mirando a ripristinare e conservare l'organizzazione degli spazi aperti in conformità allo stato preesistente.

#### **4 – Area attrezzata per sosta camper (Direzionale e servizi)**

Dalla Tavola QP.3 – Ricognizione Beni paesaggistici e Aree protette:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Aree tutelate per legge - Art.142 D.Lgs. 42/2004 (vincolo indiretto): - Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, (Art. 12 della Disciplina di Piano)

Dalla Tavola QP.4 – Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità:

- Ambiti di paesaggio del PIT/PPR: Val d'Arno Superiore (Art. 6 della Disciplina di Piano)

[...] Il PTC, nel prendere atto dell'efficacia del PIT/PPR (art. 18 della presente disciplina), recepisce e persegue gli "Obiettivi di qualità" e applica le corrispondenti "Direttive correlate" contenuti nella disciplina

delle diverse schede d'ambito di paesaggio, come riportati all'Appendice "A", che sono ulteriormente da perseguire ed applicare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali. [...]

- Unità di Paesaggio: *Alta Valle dell'Ambra* (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano).

- Sistema territoriale: Sistema Montano dell'Appennino (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano):

[...] Con riferimento ai diversi Sistemi territoriali e fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, di cui all'art. 6 della presente disciplina, il PTC definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire, dettagliare e specificare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriali comunali ed intercomunali:

[...]

- il rafforzamento delle sinergie tra le istanze di tutela e conservazione delle risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zootecniche e la gestione selvicolturale sostenibile;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

Dalla Tavola QP5 – Patrimonio territoriale provinciale - Invarianti strutturali (Art. 10 e 11 della Disciplina di Piano):

- Struttura insediativa (Invariante III): Centri antichi – aree di pertinenza (strutture urbane) : Allegato QP2a  
- Cap. 3III.a :

[...]sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- *Mantenere il ruolo e l'identità culturale dei centri antichi, determinati dall'equilibrio delle funzioni (residenziali, commerciali e terziarie), dalla fruibilità degli spazi pubblici, dalla permanenza delle funzioni civili e culturali, dalla tutela dell'immagine architettonica ed urbana degli edifici di antica formazione.*
- *Permettere e favorire la permanenza e l'ammmodernamento della rete commerciale e di vicinato, strettamente integrata alla configurazione urbana.*
- *Mantenere per i centri antichi caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato equilibrio tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi e delle attrezzature.*
- *Mantenere e valorizzare le relazioni (fisiche, funzionali e paesaggistiche) tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti di relativa pertinenza.*
- *Localizzare ed insediare attrezzature e servizi idonei a superare o contrastare la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.*
- *Salvaguardare il valore paesaggistico dei centri antichi (strutture urbane), nella loro configurazione storicamente consolidata, da realizzarsi tramite la rigorosa e prioritaria tutela dell'intorno territoriale contiguo ("Area di pertinenza") nel quale sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non culturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.*

Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza dei centri antichi devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- *analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative) al fine di evidenziare il "disegno del suolo" all'interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;*
- *definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed*



*armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);*

*determinazione di soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell'edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta), in modo da determinare la continuità del disegno urbano e delle relative tipologie edilizie con i centri antichi, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione eventualmente presenti.*

Dalla Tavola QP.7 – Assetto del territorio – Territorio rurale e rete ecologica:

- Ambiti per l'applicazione coordinata delle disposizioni sul territorio rurale: 7): *Colline della Valdichiana e Valdarno Sud (Art. 19 della Disciplina di Piano):*

*[...] Ai fini dell'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014, del relativo regolamento di cui alla DPGR 63R/2016 e ai sensi dell'art. 90 comma 6 lettera c) della stessa LR 65/2014, il PTC individua apposite Zone agronomiche per le quali sono dettate "prescrizioni" e "parametri" secondo quanto a tal fine disposto nell'elaborato QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Disciplina di piano.*

- Elementi funzionali Elementi strutturali degli agroecosistemi: *Nodo degli agroecosistemi (Art. 17 e 18 della Disciplina di Piano):*

*Anche ai fini della conformazione al PIT/PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, sulla base di specifici approfondimenti del quadro conoscitivo, possono procedere ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub - articolare ed integrare gli "Elementi strutturali" della rete ecologica provinciale, secondo la classificazione morfotopologica indicata dallo stesso PIT/PPR.*

In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C e la previsione del vigente PO, che individua a lato della nuova area camper una area sportiva lungo strada ed un area destinata ad attrezzature pubbliche (depuratore) l'intervento proposto non presenta particolari elementi di incompatibilità, tuttavia si suggerisce che sia salvaguardato l'originale assetto della maglia agricola esistente, siano limitati i movimenti terra salvaguardando l'attuale assetto idrogeologico e sia incrementata la vegetazione non culturale in modo da formare una cintura ecologica con le aree agricole adiacenti.

Per quanto riguarda l'accesso carrabile lo stesso dovrà essere verificato in conformità al Codice della Strada ed alle indicazioni del Settore Viabilità di questo ente a seguito dei volumi di traffico previsti.

## **5 – Nuovi volumi turistico ricettivi a Casa Cornacchi (Turistico Ricettiva)**

Dalla Tavola QP.4 – *Ambiti di paesaggio, sistemi (sub-ambiti) e unità:*

- Ambiti di paesaggio del PIT/PPR: *Val d'Arno Superiore (Art. 6 della Disciplina di Piano)*

*[...] Il PTC, nel prendere atto dell'efficacia del PIT/PPR (art. 18 della presente disciplina), recepisce e persegue gli "Obiettivi di qualità" e applica le corrispondenti "Direttive correlate" contenuti nella disciplina delle diverse schede d'ambito di paesaggio, come riportati all'Appendice "A", che sono ulteriormente da perseguire ed applicare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ed intercomunali. [...]*

- Unità di Paesaggio: *Alta Valle dell'Ambra (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano).*

- Sistema territoriale: Sistema Montano dell'Appennino (Art. 7 e 8 della Disciplina di Piano):  
[...] Con riferimento ai diversi Sistemi territoriali e fermo restando la disciplina d'uso degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR, di cui all'art. 6 della presente disciplina, il PTC definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire, dettagliare e specificare nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriali comunali ed intercomunali:

[...]

- il rafforzamento delle sinergie tra le istanze di tutela e conservazione delle risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- la tutela e il recupero dei paesaggi e degli ecosistemi agroforestali montani attraverso il mantenimento delle tradizionali attività agricole e zootecniche e la gestione selvicolturale sostenibile;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

Dalla Tavola QP5 – Patrimonio territoriale provinciale - Invarianti strutturali (Art. 10 e 11 della Disciplina di Piano)

- IV.d Matrice agricola (nell'area di previsione dei nuovi insediamenti):

[...] sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi.
- Favorire ulteriormente le monoculture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).
- Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e allo sviluppo delle attività agricole biologiche.

Sono invece da preferire e ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- Favorire il recupero delle tradizionali attività agricole, delle attività di pascolo, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità;
- Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporilli, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, del reticolo idrografico e della vegetazione ripariale.
- Favorire e incentivare il mantenimento e il recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.
- Riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche delle aree agricole periurbane, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.

Dalla Tavola QP6 – Assetto del territorio. Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta (nell'area di previsione dei nuovi parcheggi):

- Insediamenti di impianto recente a prevalente funzione residenziale o mista (Art. 15 della Disciplina di Piano)

[...] sono in particolare definiti i seguenti obiettivi specifici:

- ridurre il consumo del territorio aperto, assicurando in via prioritaria la razionalizzazione d'uso delle aree già edificate;
- limitare le nuove previsioni che possano determinare in significativo incremento delle necessità di mobilità e servizi territoriali;
- individuare i tessuti informi o disarticolati, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti di completamento al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo e di ricostituzione del margine urbano;
- abbattere i fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumore nonché la sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici e sismici;
- superare la monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi, favorendo l'insediamento di una pluralità di funzioni;
- evitare l'apertura di nuovi fronti urbani rispetto al contesto insediato e alle sue frange periferiche, così come le loca-

lizzazioni riferibili alla cosiddetta "città diffusa" (lotti isolati, formazioni a nastro lungo le strade, addizioni previste in rapporto a micro-aggregati del territorio aperto privi di ogni dotazione di servizi e attrezzature);

- definire previsioni e conseguenti discipline urbanistico – edilizie, secondo la classificazione morfotopologica dei tessuti del PIT/PPR e previa schedatura del patrimonio edilizio esistente finalizzata alla formazione ed all'aggiornamento del quadro conoscitivo, con riferimento a:
  - la programmazione di previsioni ed interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature;
  - l'individuazione e la definizione di previsioni ed interventi di riqualificazione delle aree prive di servizi e dotazioni territoriali o connotate da elementi e condizioni di marginalità o debolezza della struttura urbana;
  - l'individuazione e la definizione della disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali, con particolare riferimento a quelle produttive, ai fini della riqualificazione complessiva degli insediamenti;
  - l'individuazione dei sistemi edilizi ed urbanistici più significativi sul piano tipo-morfologico (fasce di contatto col centro antico, radiali storiche segnate dalla presenza di manufatti di antica formazione, tessuti edilizi coerenti del primo '900), per i quali estendere le discipline di tutela, recupero e valorizzazione.

Dalla Tavola QP.7 – Assetto del territorio – Territorio rurale e rete ecologica:

- Ambiti per l'applicazione coordinata delle disposizioni sul territorio rurale: 7): *Colline della Valdichiana e Valdarno Sud (Art. 19 della Disciplina di Piano):*

*[...] Ai fini dell'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014, del relativo regolamento di cui alla DPGR 63R/2016 e ai sensi dell'art. 90 comma 6 lettera c) della stessa LR 65/2014, il PTC individua apposite Zone agronomiche per le quali sono dettate "prescrizioni" e "parametri" secondo quanto a tal fine disposto nell'elaborato QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Disciplina di piano.*

- Elementi funzionali Elementi strutturali degli agroecosistemi: Matrice a media idoneità degli agroecosistemi aperti e dei mosaici (Art. 17 e 18 della Disciplina di Piano):

*Anche ai fini della conformazione al PIT/PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale comunali ed intercomunali, sulla base di specifici approfondimenti del quadro conoscitivo, possono procedere ad individuare ed indentificare a maggiore dettaglio ed eventualmente a sub - articolare ed integrare gli "Elementi strutturali" della rete ecologica provinciale, secondo la classificazione morfotopologica indicata dallo stesso PIT/PPR.*

In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, la realizzazione delle nuove aree di parcheggio non presenta particolari elementi di incompatibilità, qualora siano realizzate mantenendo la permeabilità dei suoli e l'attuale assetto idromorfologico.

Mentre per le nuove previsioni di edificazione si suggerisce la localizzazione in ampliamento o in continuità all'edificato esistente, senza andare ad interferire sulle sistemazioni agrarie adiacenti alla struttura ricettiva.

IL DIRIGENTE

Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Dreassi