

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

Città Metropolitana di Firenze

---

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA**

*Area di trasformazione esterna al territorio urbanizzato di Bargino: Ampliamento  
dell'area industriale destinata a gestione rifiuti*

**Gruppo di lavoro:**

Arch. Claudio Mastrodicasa

Arch. Marco Franciolini

Arch. Olmo Becattini

## Sommario

<b>1. Premessa .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Motivazione della proposta di variante .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Note storiche e inquadramento territoriale dell'area in oggetto .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Inquadramento territoriale .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Vincoli paesaggistici e ambientali .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Inquadramento urbanistico .....</b>	<b>10</b>
3.3.1 Il Piano Strutturale (PS) .....	10
3.3.2 Il Piano Operativo (PO) .....	13
3.3.3 Aspetti geologici, idrogeologici e sismici .....	14
3.3.4 Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) .....	17
<b>4. Analisi del luogo di intervento .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Caratteristiche della proposta di variante .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1 Dati dimensionali .....</b>	<b>24</b>
<b>5.2 Permeabilità e vulnerabilità degli acquiferi .....</b>	<b>26</b>
<b>6. Coerenza e conformità della proposta di variante con la pianificazione sovraordinata .....</b>	<b>27</b>
<b>6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico     (PIT/PPR) .....</b>	<b>27</b>
6.1.1 Territori coperti da foreste e boschi .....	33
6.1.2 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua .....	37
6.1.3 Immobile e aree di notevole interesse pubblico .....	41

**Proposta di variante**

---

<b>6.2</b>	<b>Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).....</b>	<b>46</b>
<b>6.3</b>	<b>Il Piano Territoriale Metropolitano .....</b>	<b>48</b>
<b>6.4</b>	<b>Coerenza dell'intervento con i vincoli presenti – Richiesta integrazioni lettera 17 luglio 2023. ....</b>	<b>49</b>
6.4.1	Premessa .....	49
6.4.2	Integrazioni .....	50
6.4.3	Indicazione dell'attività che si prevede svolgere, relativamente all'Allegato VIII Parte seconda del D.Lgs. 152/2006, al fine di verificare l'eventuale contrasto con quanto disciplinato dall'art. 10 della L.r. 41/2018.....	54
6.4.4	Verifiche rispetto a quanto disciplinato dal D.P.R. 380/2001 art. 16 Comma 4 dter).....	54
<b>7.</b>	<b><i>Allegati: Visure catastali.....</i></b>	<b>55</b>



Figura 1. Immagine aerea (anno 2023)



## 1. Premessa

Il presente documento è finalizzato ad una variante puntuale allo strumento urbanistico comunale per l'ampliamento della zona in cui attualmente la ditta "ATM Inerti S.r.l." svolge la propria attività.

L'ampliamento interessa le particelle n. 172, 173, 392, tutte per porzione, del foglio n. 81 della Mappa Catastale del Comune di San Casciano in Val di Pesa. L'area in cui l'ATM Inerti S.r.l. svolge la propria attività di cui si chiede l'ampliamento, nel Piano operativo, ha destinazione urbanistica TPS2 D3b corrispondente al *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali* e in particolare *Aree industriali per gestione rifiuti e lavorazione inerti*.

La presente proposta di Variante consiste pertanto in una **modifica puntuale** della destinazione urbanistica del Piano operativo vigente di una porzione di territorio esterna al territorio urbanizzato di Bargino.

La localizzazione, immediatamente limitrofa all'area già a destinazione TPS2-Db3, e resa necessaria per la continuità lavorativa dell'area.

## 2. Motivazione della proposta di variante

La ditta ATM Inerti S.r.l. sull'area in esame svolge attualmente l'attività di gestione di rifiuti speciali inerti non pericolosi derivanti da attività di costruzione e demolizione e di terre e rocce da scavo, in procedura semplificata, produce misto cementato e svolge il commercio di materiali inerti per l'edilizia costituiti da aggregati di vario tipo (sabbie, ghiaie, pietrischi, ecc.). In particolare l'attività di recupero di rifiuti speciali inerti appare di grande importanza in quanto vengono prodotti materiali derivanti dai rifiuti dando luogo all'**End of Waste** (EoW – fine del rifiuto) e dunque alla cosiddetta economia circolare.

Una delle motivazioni più importanti che hanno spinto l'ATM Inerti S.r.l. a presentare la manifestazione di interesse per la variante puntuale di cui si tratta, sta nel fatto che in data 20 ottobre 2022 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il Decreto Ministeriale 27 settembre 2022, n. 152 avente come oggetto *Regolamento che disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione e di altri rifiuti inerti di origine minerale, ai sensi dell'articolo 184-ter, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*, il quale detta nuove regole per gli impianti di recupero rifiuti provenienti da attività di costruzione e demolizione e terre e rocce da scavo sia in procedura semplificata che in procedura ordinaria. Il decreto è entrato a pieno regime nel maggio 2024 determinando cambiamenti importanti che si traducono, tra le altre cose, in una necessità di ampi spazi per la gestione dei lotti di materiali derivati dal recupero dei rifiuti.

## 3. Note storiche e inquadramento territoriale dell'area in oggetto

L'abitato di **Bargino**, così come appare nella rappresentazione ottocentesca riportata nel Catasto Leopoldino, è circoscritto al centro storico situato all'incrocio tra la viabilità storica della via Cassia

### Proposta di variante

e la Chiesa Parrocchiale di San Colombano. Quest'ultima, con la sua facciata decorata da eleganti lesene in cotto che richiamano lo stile architettonico senese, rappresenta un elemento di spicco e di particolare valore storico-artistico. A ovest dell'aggregato urbano, il paesaggio è caratterizzato dalla presenza del tracciato sinuoso del Fiume Pesa, affiancato da numerosi rii e borri che contribuiscono a definire il sistema idrografico locale e a modellare la morfologia del territorio circostante.

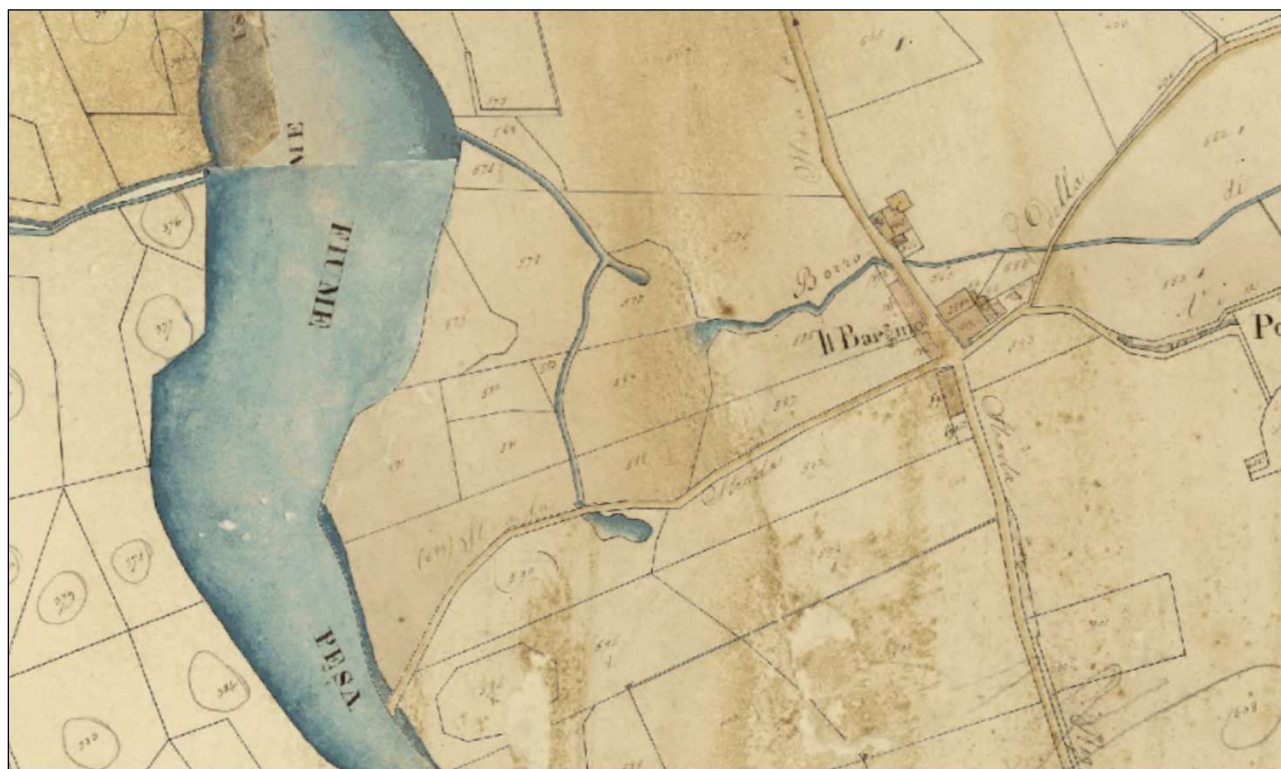


Figura 2. Estratto Catasto Leopoldino

Secondo fonti storiche, il borgo conserva tracce di edifici di antica origine, probabilmente legati alla gestione agricola del territorio circostante. Tra questi, si annoverano alcune strutture che potrebbero aver fatto parte di insediamenti rurali o di fortificazioni minori, successivamente adattate alle esigenze della mezzadria toscana. Lungo il fiume e i rii limitrofi si trovano anche testimonianze di antiche opere idrauliche, come mulini e piccole briglie, che evidenziano l'intenso rapporto tra l'uomo e l'ambiente naturale in questa porzione di *Chianti*.

L'abitato, pur avendo subito trasformazioni nel corso dei secoli, mantiene ancora oggi un legame profondo con il paesaggio circostante, dominato da oliveti, vigneti e macchie boschive che riflettono la stratificazione storica e culturale tipica del *Chianti fiorentino*.

Si evidenzia la presenza del Complesso della Chiesa di San Colombano. Si tratta di un bene culturale vincolato con provvedimento del 22 settembre 2006 ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – (G.U. 24/02/2004, n. 45) art. 10 – Comma 1.

La struttura principale della chiesa, con la sua sobria facciata decorata da eleganti lesene in cotto, testimonia un'influenza dello stile senese, che si inserisce armoniosamente nel contesto del Chianti fiorentino. La pianta dell'edificio e i suoi elementi architettonici suggeriscono una stratificazione di

### Proposta di variante

---

interventi nel corso dei secoli, con probabili origini medievali, come attestato dalla documentazione storica e dalle caratteristiche costruttive. Adiacente alla chiesa, si sviluppa il complesso parrocchiale, comprendente la canonica e alcuni edifici annessi, storicamente destinati alle attività religiose e alla gestione delle risorse agricole del territorio. La presenza di opere d'arte sacra, quali affreschi, arredi liturgici e iscrizioni, rafforza il valore culturale e storico del sito, rendendolo un'importante testimonianza del patrimonio artistico locale.



Figura 3. Complesso della Chiesa di San Colombano

### 3.1 Inquadramento territoriale

Il territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa, con una popolazione di 16.428 abitanti al 1° gennaio 2024 e una densità abitativa di circa 152 abitanti per km<sup>2</sup>, si estende su una superficie di 108 km<sup>2</sup> situata sui rilievi collinari a sud di Firenze, tra la Val di Pesa e la Val di Greve, nella zona del Chianti fiorentino. La morfologia collinare presenta altitudini che mediamente non superano i 300



Area di trasformazione esterna al territorio urbanizzato di Bargino: Ampliamento dell'area industriale destinata a gestione rifiuti

### Proposta di variante

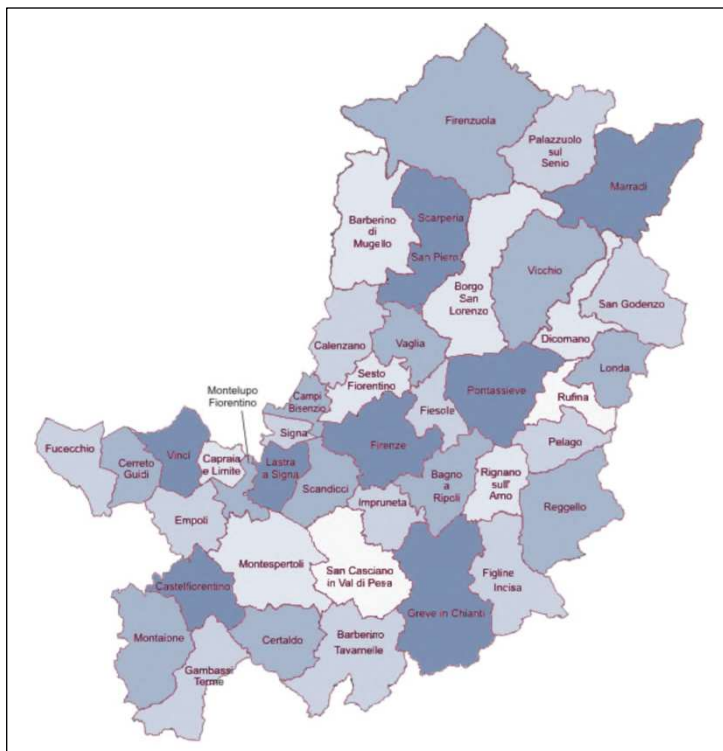


Figura 4. I Comuni all'interno della Città Metropolitana di Firenze

metri s.l.m. Il dislivello altimetrico varia da un minimo di 73 metri s.l.m. nella piana di Cerbaia a un massimo di 517 metri s.l.m. nella zona di Valigondoli, con il capoluogo situato a 310 metri s.l.m.

Il territorio comunale, delimitato dal corso del fiume Greve a est, dal fiume Pesa e dal torrente Virginio a ovest, ricade nella Città Metropolitana di Firenze e confina con i comuni di Scandicci, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa e Montespertoli. Sono presenti 26 frazioni, tra le quali quella di San Pancrazio, il cui territorio rurale è interessato dalle previsioni della variante in esame. La rete infrastrutturale stradale comprende arterie di interesse nazionale e regionale, quali il raccordo autostradale Firenze-Siena e la SR 2 Cassia, oltre a una fitta rete di strade provinciali che attraversa in maniera diffusa e omogenea

tutto il territorio comunale, utilizzate principalmente per il traffico pendolare a livello intercomunale, presentando un flusso intenso e costante nell'intera giornata.



Figura 5. Il territorio di San Casciano in Val di Pesa



### 3.2 Vincoli paesaggistici e ambientali

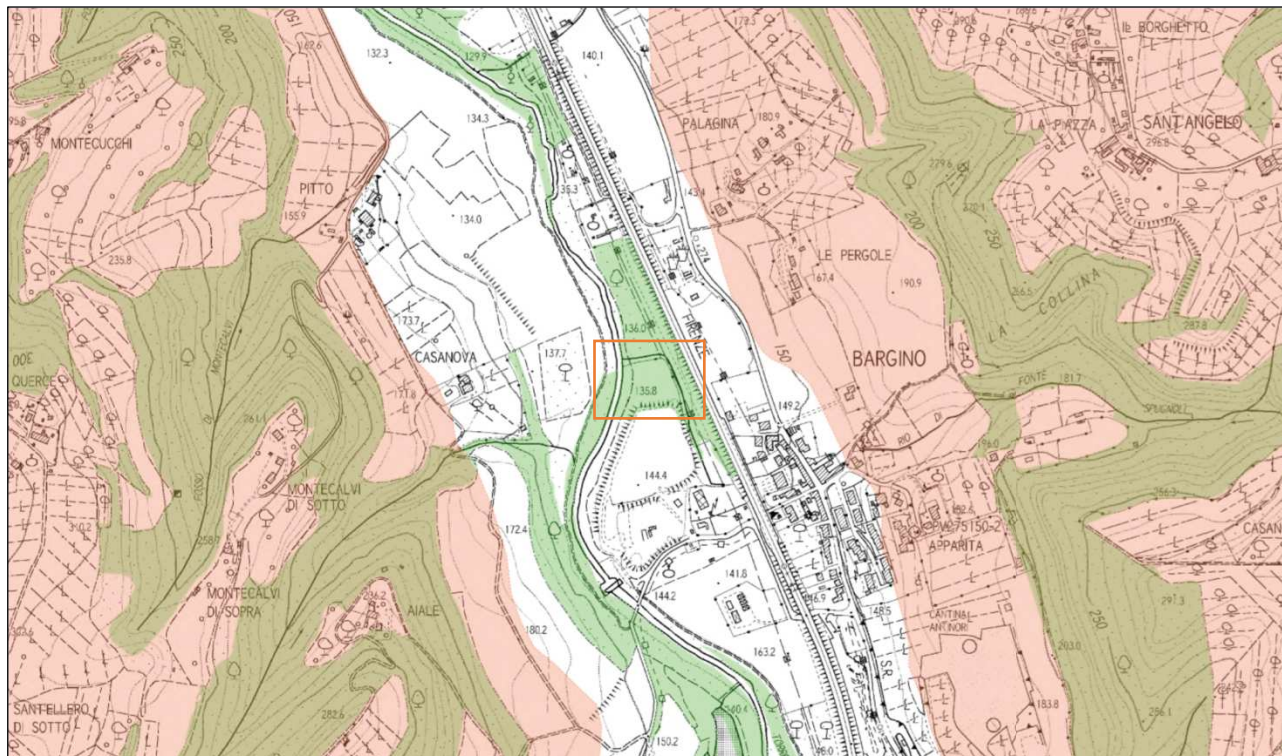


Figura 6. Estratto Regione Toscana - Vincolo idrogeologico

Dall'immagine sopra riportata si evince che l'area interessata **non ricada** in area tutelata dal vincolo idrogeologico (RD 3267/23).

Dalle seguenti immagini invece si denota come l'area **ricade** nelle aree tutelate ai fini del vincolo paesaggistico.

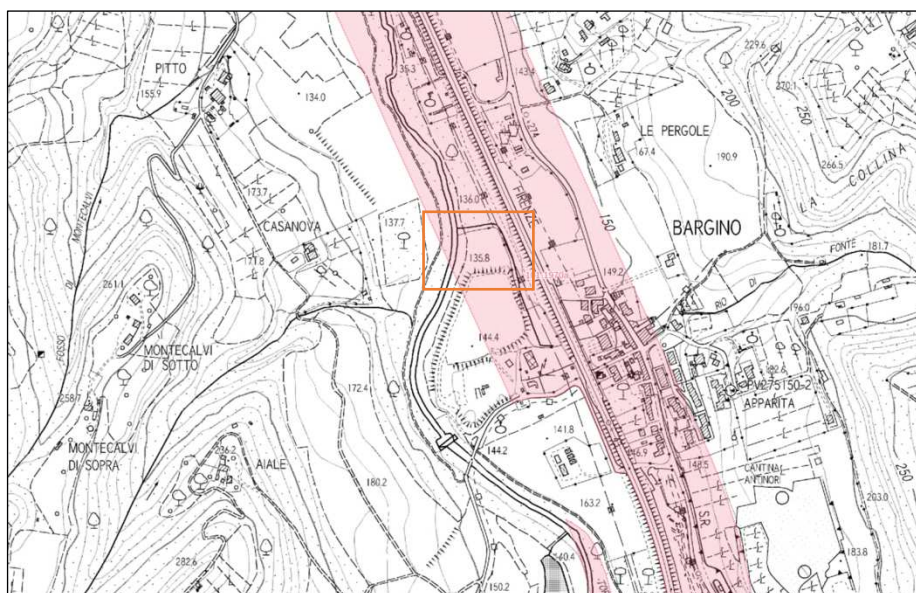


Figura 7. Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 (DM 23/03/70 G.U. 101 DEL 22/04/1970)



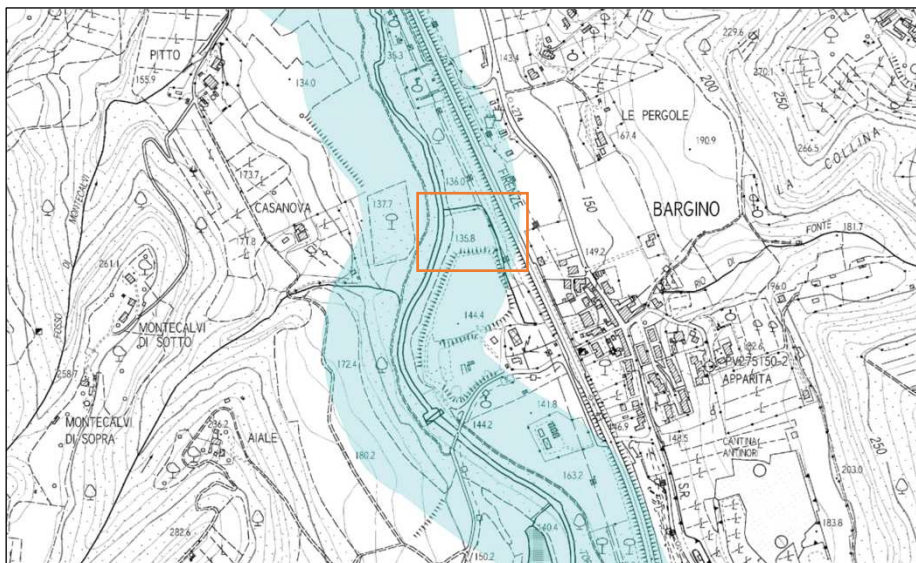


Figura 8. Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 LETT. C) - I FIUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA

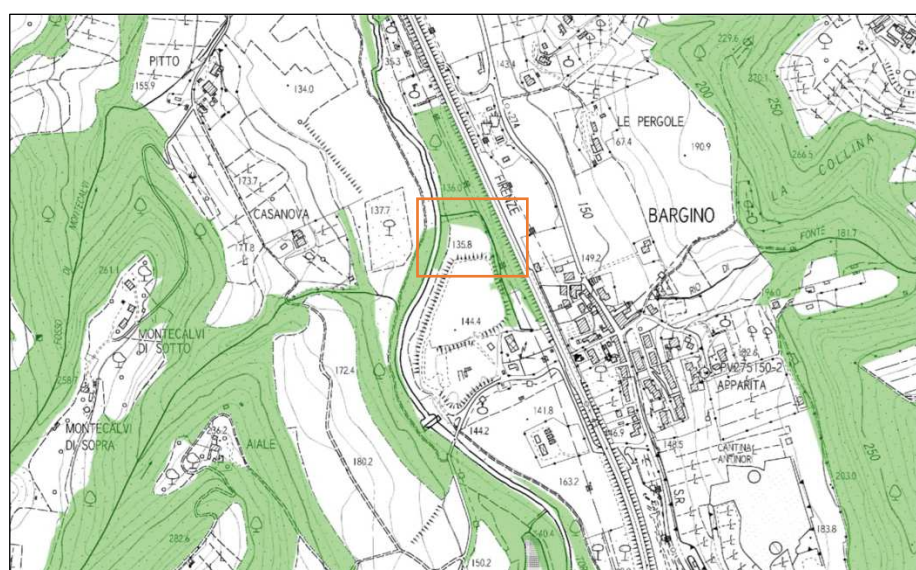


Figura 9. Aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 LETT. G) - I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

### 3.3 Inquadramento urbanistico

Si procede alla ricognizione della disciplina dei nuovi **Piano strutturale** e **Piano operativo** vigenti.

#### 3.3.1 Il Piano Strutturale (PS)

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 15 novembre 2021 (BURT n. 7 del 16 febbraio 2022) è stato approvato il nuovo Piano Strutturale (PS) ai sensi della LR 65/2014.

Per quanto di interesse per la Variante in esame, si evidenziano i seguenti elementi di coerenza:

- in relazione all'invariante I (I caratteri idro-geo morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), le azioni che riguardano il fondovalle sono: “limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche”. (art. 9 NTA);
- in relazione all'invariante II (i caratteri ecosistemici dei paesaggi), le azioni che riguardano il corridoio ripariale sono: “miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale dei corsi d'acqua” e la “riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua”. (art. 10 NTA);
- in relazione all'invariante III le azioni che riguardano il tessuto a piattaforme produttive TPS2 mirano a: “riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città”. (art. 11 NTA).

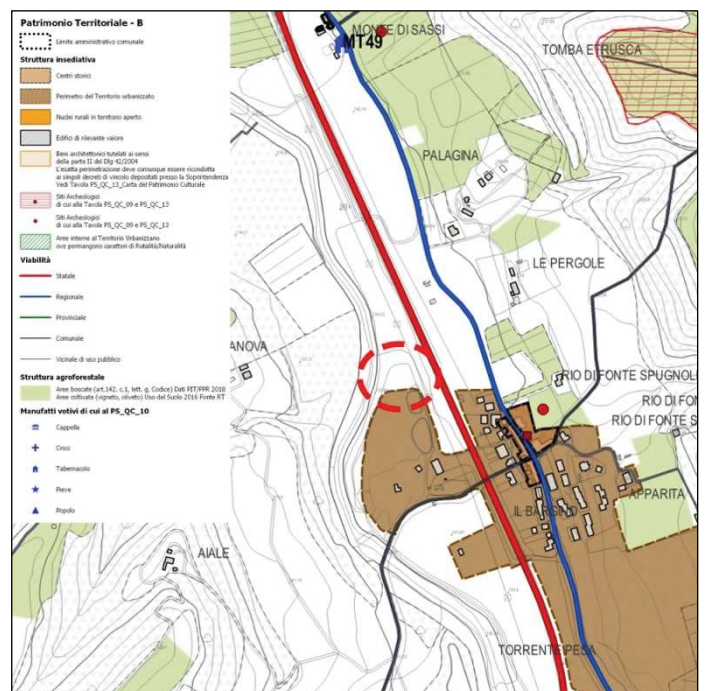


Figura 11. Piano strutturale, tav. PS ST01.B Statuto. Patrimonio territoriale



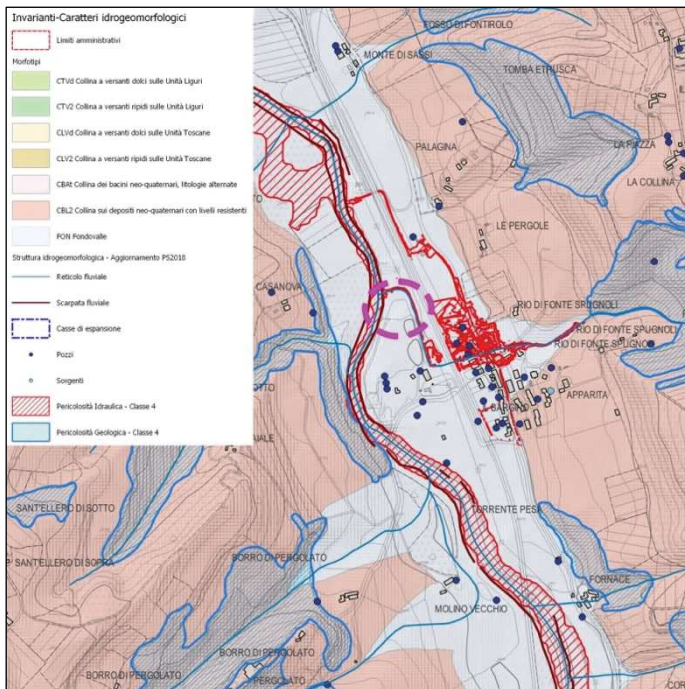


Figura 12. Piano strutturale, tav. PS ST02.1 Statuto. Carta delle Invarianti - Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

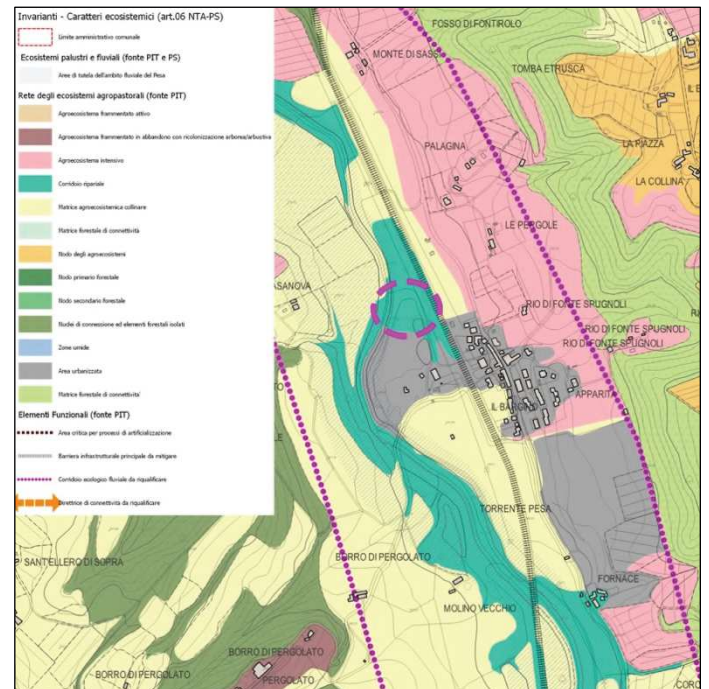


Figura 13. Piano strutturale, tav. PS ST02.2 Statuto. Carta delle Invarianti – Caratteri ecosistemici

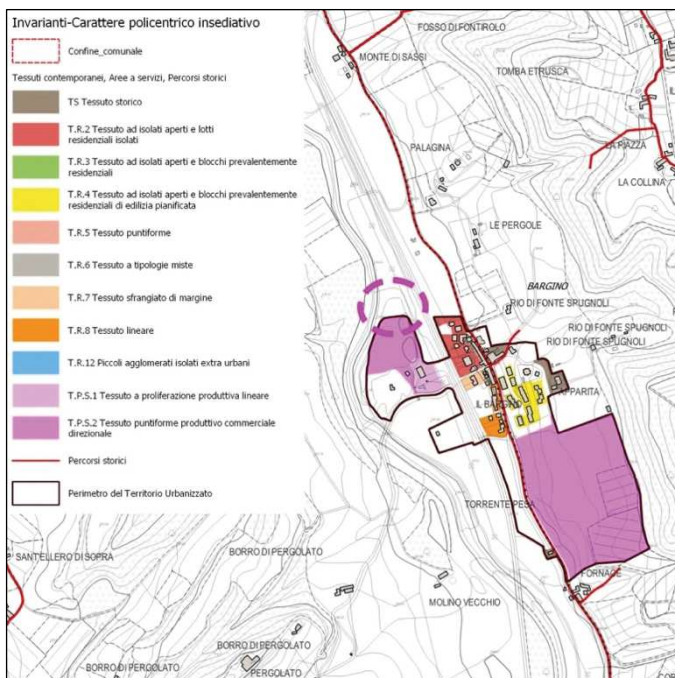


Figura 15. Piano strutturale, tav. PS ST02.3 Statuto. Carta delle Invarianti – Carattere policentrico insediativo

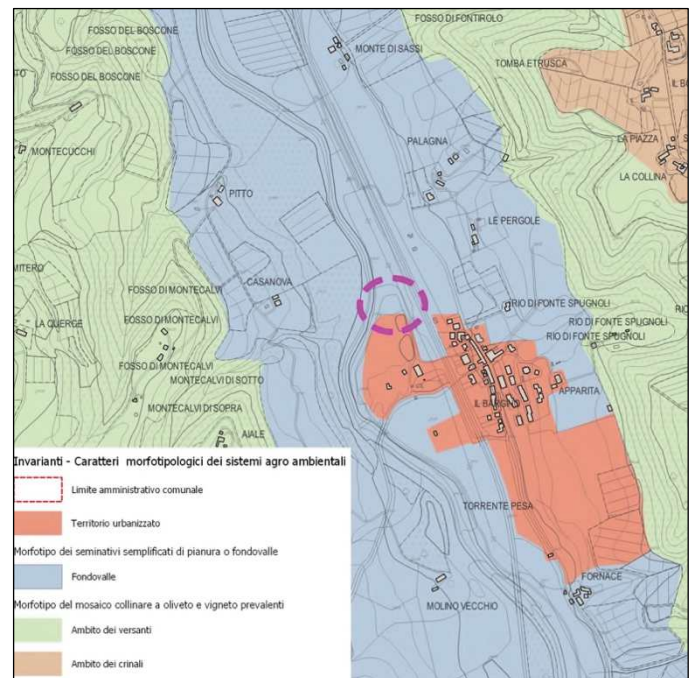


Figura 14. Piano strutturale, tav. PS ST02.4 Statuto. Carta delle Invarianti - Caratteri morfotopologici dei sistemi agro-ambientali

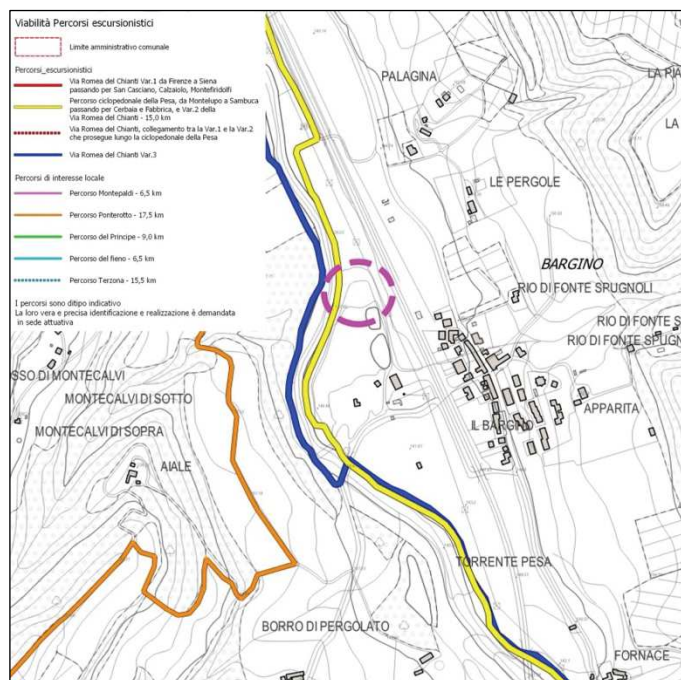


Figura 16. Piano strutturale, estratto tav. QC6 Quadro conoscitivo.

Viabilità Percorsi escursionistici

Per il Piano strutturale, l'area ricade altresì all'interno dell'UTOE 4 Fondovalle del Pesa. L'intervento risulta coerente con l'obiettivo primario definito dall'art. 30 c.2 per l'area Bargino-Calzaiolo. L'obiettivo è quello di "indirizzare l'attività di espansione e trasformazione del territorio in modo tale da ricostruire un tessuto urbano coerente e leggibile, incrementando la dotazione di standard" e infine un altro obiettivo è rappresentato dal "corretto inserimento delle previsioni di ampliamento delle aree produttive, sia per quelle future sia per quelle già previste nel rispetto della normativa vigente.

### 3.3.2 Il Piano Operativo (PO)

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2022 è stato definitivamente approvato il Piano Operativo (PO) con contestuale conformazione al PIT/Piano Paesaggistico Regionale (pubblicazione sul BURT n. 11 del 16 marzo 2022).

Il PO comprende l'area in esame nel "territorio aperto" rurale (art. 109 NTA), come evidenziato nell'estratto della cartografia prescrittiva (tav. PO 09.1 Territorio aperto). In particolare, tutta l'area è compresa tra le zone E1 Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali, ricadendo altresì tra PTCP art. 10 Ambiti di reperimento per parchi e riserve, individuate dal PIT/Piano paesaggistico regionale (art. 110 NTA, c.4) e una porzione a Nord, ricade anche nelle Aree boscate ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. g, Codice (art. 110 NTA, c.2).





Figura 17. Piano operativo, estratto tav. PO 09.1 Territorio aperto

Nel Piano Operativo vigente, tav. PO 09.1 Territorio aperto, sono individuate e perimetrate le aree di trasformazione in territorio aperto soggette a specifiche Schede-norma contenute nell'Allegato 1 alle NTA. Analogamente, una simile perimetrazione e disciplina prescrittiva è richiesta per l'area in esame dalla Variante, come indicato nel paragrafo 3.2.1.3 in relazione alle modifiche conseguenti agli elaborati prescrittivi del Piano Operativo.

La previsione di Variante risulta coerente con gli obiettivi del Piano operativo per il territorio aperto rurale, che prescrive che "le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo" (art. 106, c. 2, NTA - Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio rurale).

### 3.3.3 Aspetti geologici, idrogeologici e sismici

L'aspetto idrogeologico e idrologico del territorio di San Casciano in Val di Pesa è di particolare importanza, considerando sia i corsi d'acqua principali che il reticolo minore, nonché le aree caratterizzate da inefficienze o perdite nel sistema di drenaggio. La pericolosità idraulica del



### Proposta di variante

territorio comunale è stata recentemente valutata nell'ambito dell'elaborazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Queste valutazioni hanno tenuto conto delle prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Firenze, nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, oltre che di studi idraulici condotti per l'aggiornamento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno e, più recentemente, del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale.

Tali strumenti pianificatori e studi specialistici mirano a garantire una gestione sostenibile e sicura del territorio, prevenendo rischi idraulici e promuovendo interventi di mitigazione laddove necessario.

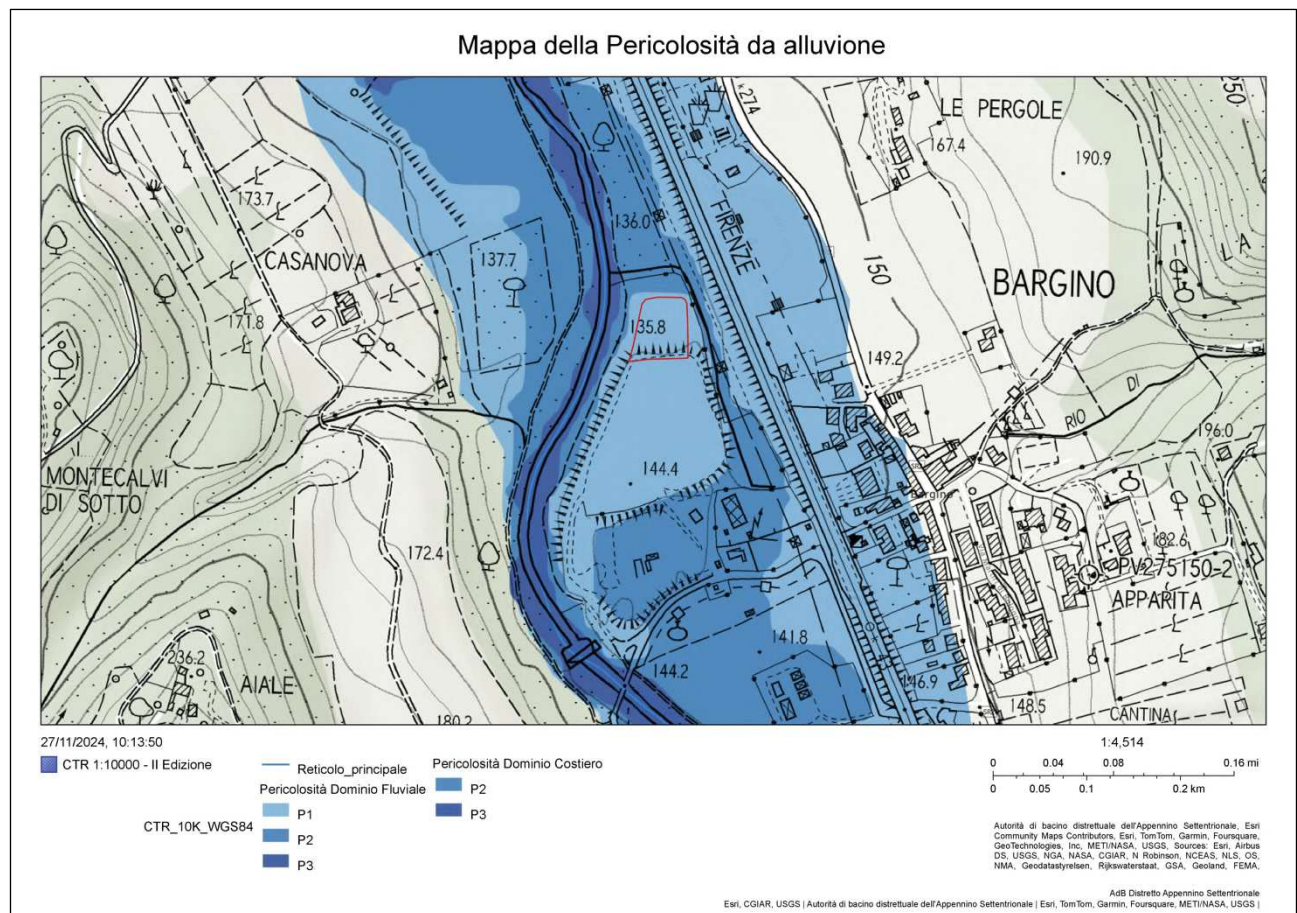


Figura 18. Estratto PGRA. Mappa della pericolosità da alluvione

In quanto area pianeggiante di fondovalle prossima a corsi d'acqua, l'area oggetto di Variante è **inclusa** dalle perimetrazioni della pericolosità idraulica del Piano strutturale e del Piano operativo comunale vigenti e da quelle del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale, come riportano le immagini precedenti.

L'area risulta altresì **inclusa dalle perimetrazioni della pericolosità da alluvioni** con una pericolosità **bassa P1** come definite dal DPGR 5/R/2020 (*regolamento regionale contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche*) e dall'art. 2, comma 1, della LR 41/2018

### Proposta di variante

(Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 *Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni*).

L'intervento proposto dovrà comunque comportare la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque superficiali, al fine di contrastare l'instaurarsi di fenomeni erosivi, da recapitare correttamente nel reticolo esistente.

### Pericolosità e fattibilità geologica

Dalla **Carta della Pericolosità geologica** del Piano operativo comunale vigente, si evince la seguente classe di pericolosità:

- **Pericolosità geologica media (G.2):** sono in prevalenza le aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

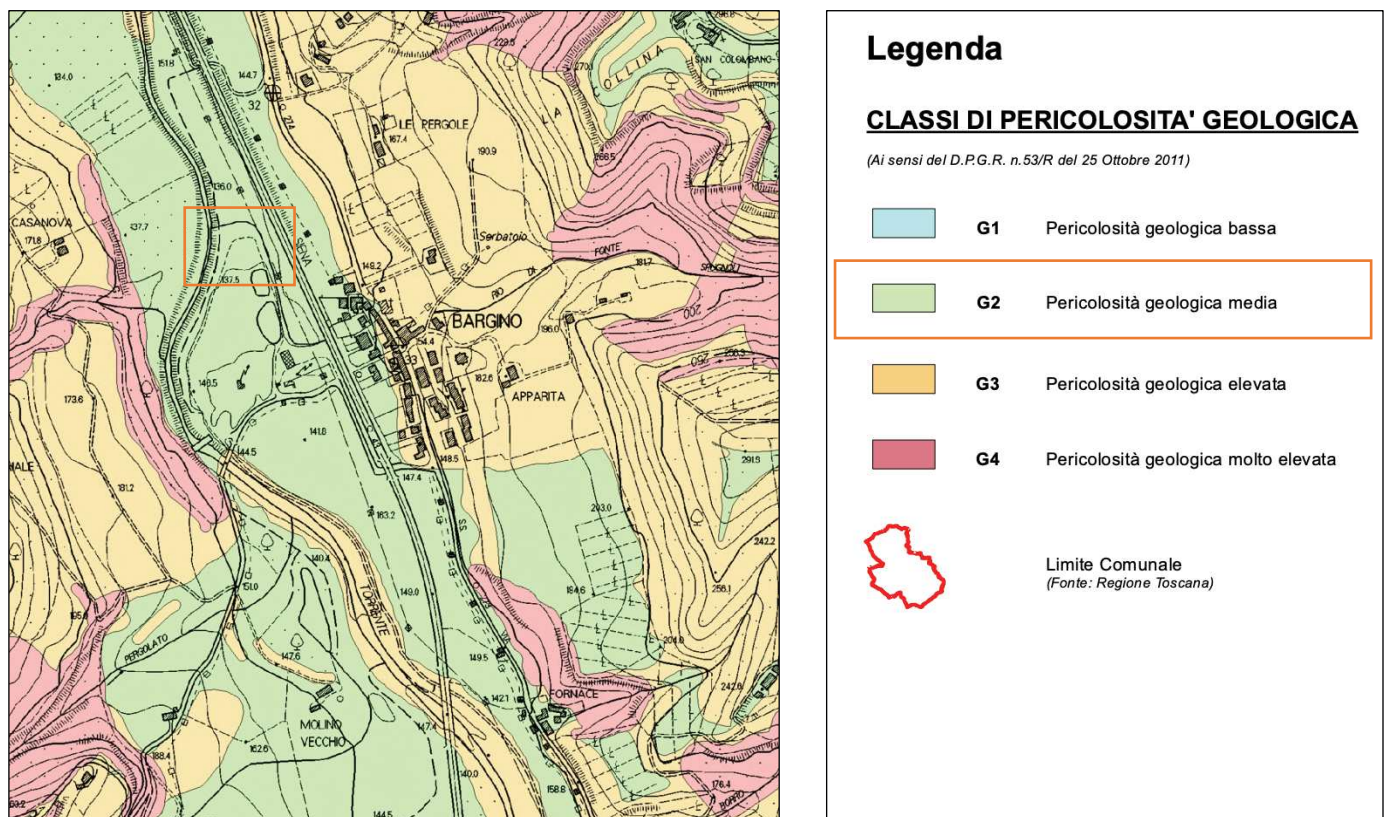


Figura 19. Piano operativo, estratto tav. PO G.01S Carta della pericolosità geologica



### *Pericolosità sismica locale e fattibilità*

In relazione agli **aspetti sismici**, si denota che l'area oggetto di Variante presenta una pericolosità sismica locale non definita (PO - Tav.G.02S).

L'area censita limitrofa alla zona di interesse risulta comunque censita come **Area a pericolosità sismica locale elevata S3**: *per le aree di attenzione per instabilità di versante quiescente, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di verifiche di stabilità del versante ed alla preventiva realizzazione, qualora necessario, di interventi di messa in sicurezza.*

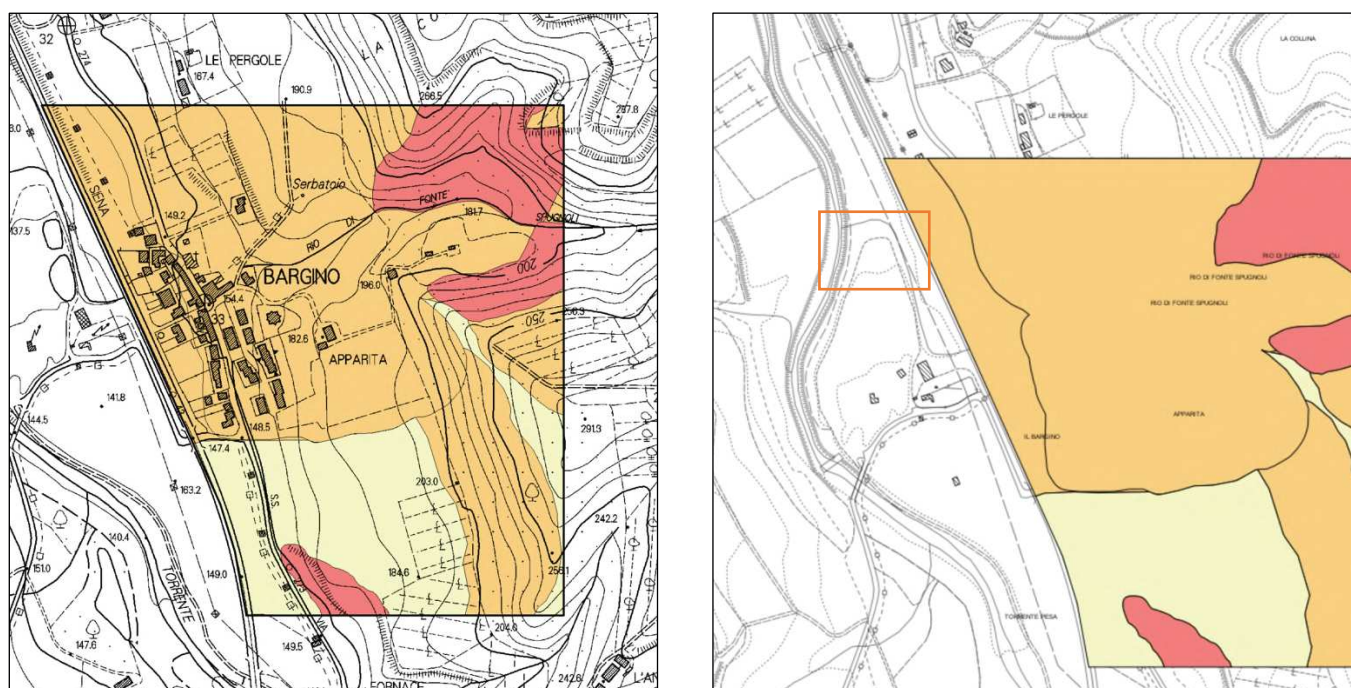


Figura 20. Piano operativo, estratto tav. PO G.02S Carta della pericolosità sismica locale

#### 3.3.4 Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) del Comune di San Casciano in Val di Pesa definisce gli obiettivi ambientali in relazione alle sorgenti sonore presenti, stabilendo limiti specifici. La classificazione acustica permette di applicare sul territorio comunale i limiti massimi di rumorosità consentiti, in base alla tipologia delle diverse aree, come previsto dalla normativa nazionale (legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e DPCM 14.11.1997) e da quella regionale di riferimento (LR 89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico" e regolamento attuativo DPGR 2/R/2014).

Il territorio è suddiviso in aree acusticamente omogenee, determinate in base all'uso del suolo, alla densità insediativa e alla presenza di infrastrutture di trasporto. Ogni area è associata a una specifica classe acustica, con relativi valori limite per l'ambiente esterno stabiliti dal DPCM 14 novembre 1997, differenziati tra il periodo diurno (dalle 06:00 alle 22:00) e quello notturno (dalle 22:00 alle 06:00).



### Proposta di variante

La classificazione acustica svolge due funzioni principali: da una parte garantisce che i nuovi insediamenti rispettino i limiti di rumorosità previsti, dall'altra permette di individuare e verificare eventuali superamenti dei limiti, fungendo da base per le azioni di risanamento.

La variante al PCCA del Comune di San Casciano in Val di Pesa è stata adottata con deliberazione n. 28 del 22/06/2023 il Consiglio Comunale ed ha riguardato la revisione e aggiornamento sia del Piano Comunale di Classificazione acustica che del relativo Regolamento di attuazione comprensivo del Regolamento delle aree di pubblico spettacolo.

Ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 89/1998, il PCCA approvato è efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, cioè dal 2 novembre 2023 (Burt n. 44 del 2/11/2023).

Il territorio comunale è stato suddiviso in 5 classi acustiche, dalla I alla V, escludendo quindi la classe VI che da norma è associabile unicamente alle aree esclusivamente industriali. All'interno di ciascuna zona la normativa vigente individua limiti di emissione acustica, limiti di immissione acustica e valori di attenzione (DPCM 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore").

Il territorio dove è collocata l'area di trasformazione oggetto di Variante urbanistica presenta le seguenti caratteristiche:

- Classe acustica IV - Aree di intensa attività umana  
Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

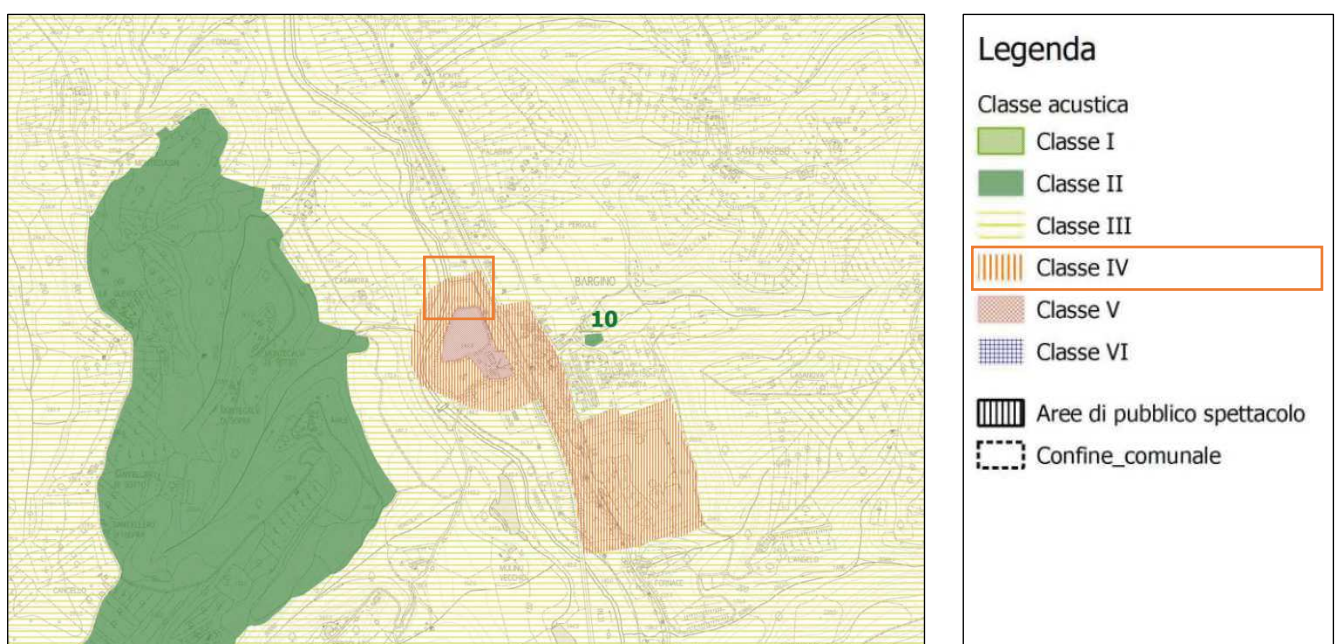


Figura 21. Cartografia della classificazione acustica del territorio comunale

### Proposta di variante

Il PCCA riporta anche le **fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali**, sia esistenti che di progetto. Nell'ambito comunale interessato dalle previsioni di Variante le principali sorgenti di rumore sono rappresentate dal **traffico veicolare** di elevata entità che interessa la **strada extraurbana principale "Raccordo Autostradale Siena-Firenze"**, con fasce di pertinenza acustica "Strada B – extraurbana principale\_Fascia A (100 m)" e "Strada B – extraurbana principale\_Fascia B (150 m)".

Le strade devono rispettare le indicazioni del DPR 142/2004 (ampiezza fascia di pertinenza acustica: fascia A 100 m, fascia B 150 m) e non concorrono al raggiungimento dei limiti assoluti di immissione dettati dal P.C.C.A. (D.P.C.M. 14/11/97 art. 3 comma 2) all'interno della fascia di rispetto.

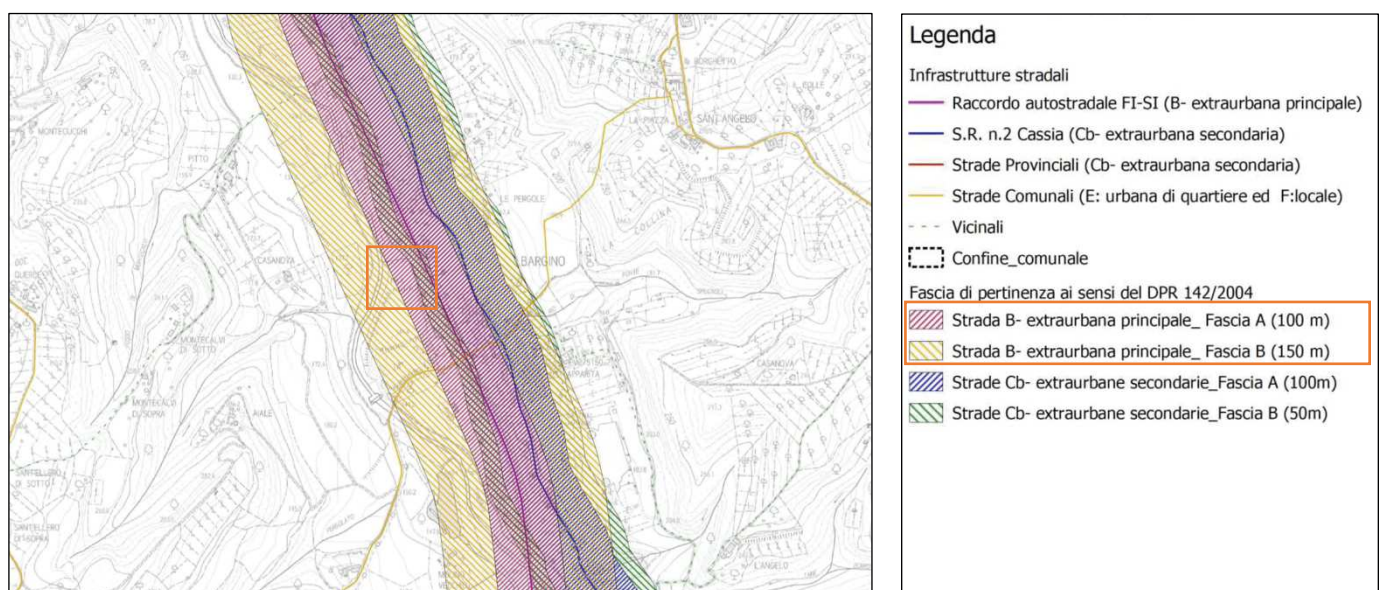


Figura 22. Cartografia della classificazione acustica del territorio comunale

All'interno della fascia di pertinenza, i limiti acustici applicabili sono quelli specificamente previsti per l'infrastruttura e non quelli definiti dalla zonizzazione acustica comunale. In questa porzione di territorio, situata a ridosso dell'infrastruttura, si presume che questa costituisca una sorgente di rumore significativa, se non la principale, e quindi le sono assegnati limiti specifici. Per altre sorgenti di rumore presenti nella stessa area, come attività industriali o produttive, rimangono invece validi i limiti definiti dalla classificazione acustica comunale.

Il **traffico veicolare** (del Raccordo autostradale FI-SI) costituisce attualmente la maggiore sorgente di rumore nell'ambito considerato adiacente all'area di trasformazione oggetto di Variante urbanistica.

Altra fonte di rumore da tenere in considerazione riguarda l'area subito limitrofa all'area di trasformazione in quanto area industriale già individuata nel Piano Operativo Comunale e così classificata negli strumenti urbanistici vigenti, con una classe acustica IV.

Per quanto concerne quindi la nuova area oggetto di Variante, trattandosi di un ampliamento di un'area industriale esistente, essa dovrà rispettare i medesimi parametri.



**Proposta di variante**

Si conclude evidenziando come la previsione di detta nuova area di trasformazione **non presenti particolari problematiche** da un punto di vista acustico e risulti pertanto compatibile e conforme con la classe acustica dell'area interessata.

#### 4. Analisi del luogo di intervento

Gli elementi caratteristici dell'area interessata sono rappresentati nella planimetria della pagina seguente, corredata dalle foto dello stato dei luoghi. La planimetria è predisposta in analogia alla rappresentazione contenuta nelle Schede-norma del Piano operativo per le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (All. 1 NTA).

L'area, è occupata da arbusteti/macchia e le alberature di pioppo. Le immagini di seguito allegate mostrano lo stato attuale dell'area.



Figura 23. L'area allo stato dei luoghi (Anno 2023)





Figura 24. Elementi caratteristici dell'area

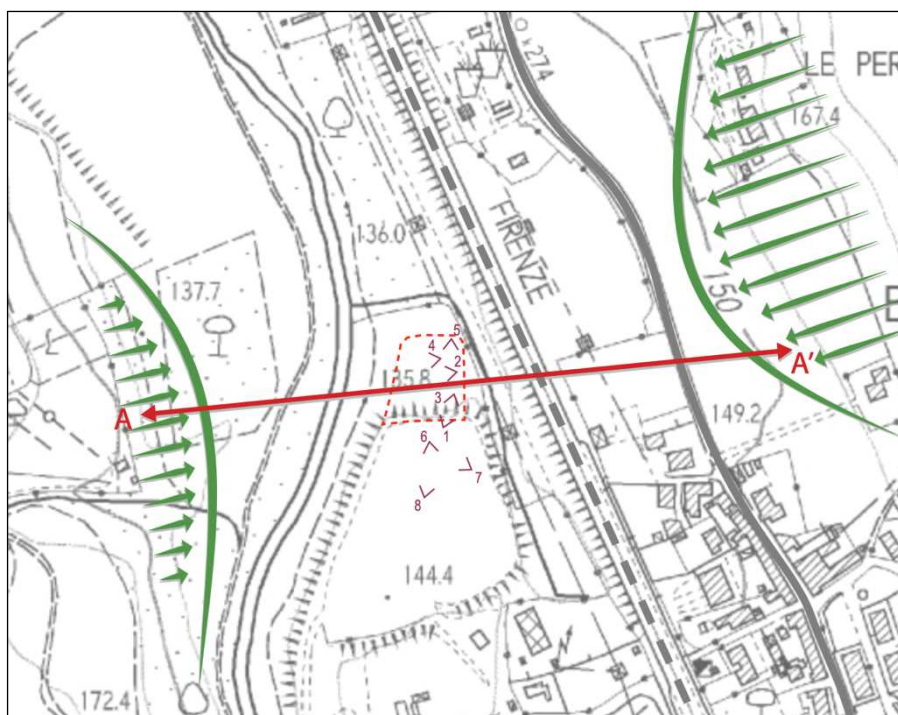
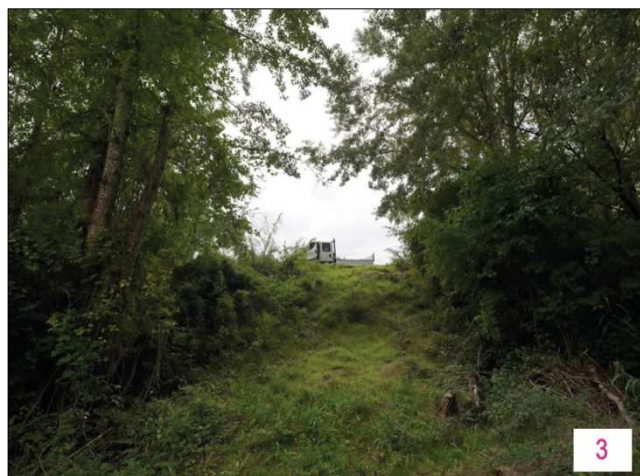


Figura 25. Planimetria con individuazione punti di ripresa fotografici









## 5. Caratteristiche della proposta di variante

La Variante PO concerne la realizzazione, nella frazione di Bargino, dell'ampliamento dell'adiacente area caratterizzata da tessuti a piattaforme produttive-commerciali-direzionali, con destinazione industriale finalizzata prevalentemente alla gestione rifiuti. Tale espansione mira a soddisfare esigenze specifiche legate alle attività dell'azienda proprietaria dei terreni garantendo uno sviluppo armonico e funzionale del territorio.

Il progetto prevede la realizzazione di un terrapieno, concepito per rialzare la quota del piano di campagna di 7,90 metri, uniformandola al livello dell'area già esistente. Questa scelta tecnica risponde all'esigenza di garantire una continuità morfologica e funzionale tra le diverse porzioni dell'area interessata.

L'iniziativa è promossa dall'azienda proprietaria dell'area, "ATM Inerti S.r.l." ed è catastalmente individuata nel foglio **81** del Catasto Terreni, particelle **172** (parte), **173** (parte) e **392** (parte).

L'azienda svolge attualmente sull'area l'attività di gestione rifiuti speciali inerti non pericolosi derivanti da attività di costruzione e demolizione di terre e rocce da scavo. In particolare l'attività di recupero di rifiuti speciali appare di grande importanza in quanto vengono prodotti materiali derivanti dai rifiuti dando luogo all'*End of Waste* (EoW) e dunque alla cosiddetta economia circolare.

In relazione iniziativa è stata predisposta dalla proprietà una Manifestazione di Interesse finalizzata ad una variante puntuale allo strumento urbanistico per l'ampliamento del proprio stabilimento (prot. 14693 del 30/06/2023, pratica n. 2023/0012-URB con integrazione depositata in data 31/10/2023 con prot. 23157).

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 298 del 27/11/2023 (Richiesta di variante urbanistica finalizzata all'inserimento di una nuova previsione, in località Bargino, necessaria all'ampliamento dell'attività esistente A.T.M. Inerti S.r.l. – Accoglimento) l'Amministrazione comunale ha deciso di accogliere la proposta di Variante PO alle seguenti condizioni:

**Proposta di variante**

---

- che l'intervento sia studiato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico tutelando le emergenze visuali di valore storico-architettonico, le relazioni con l'intorno agrario e le visuali panoramiche,
- che le trasformazioni morfologiche necessarie siano studiate in modo da adattarsi a luogo;
- che l'intervento contribuisca, in accordo con questa Amministrazione, al miglioramento della viabilità di accesso all'area;
- che i richiedenti si rendano disponibili alla redazione di tutti gli elaborati, indagini e relazioni ritenuti necessari alla variante degli strumenti urbanistici ed alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR.

### 5.1 Dati dimensionali

L'area di intervento si colloca nella zona nord-ovest della frazione di Bargino, situata nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, compresa all'interno dell'UTOE 4. Geograficamente, essa è delimitata a est dal Raccordo Autostradale Firenze- Siena e a ovest dal corso del Fiume Pesa.

L'intervento progettuale prevede la realizzazione, in un contesto di territorio aperto e subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo, di un ampliamento dell'adiacente area caratterizzata da tessuti a piattaforme produttive-commerciali- direzionali, con destinazione industriale finalizzata prevalentemente alla gestione dei rifiuti. Tale espansione mira a soddisfare esigenze specifiche legate alle attività dell'azienda proprietaria dei terreni, garantendo uno sviluppo armonico e funzionale del territorio.

Un elemento essenziale del progetto è la realizzazione di un terrapieno, concepito per rialzare la quota del piano di campagna, uniformandola al livello dell'area già esistente. Questa scelta tecnica risponde all'esigenza di garantire una continuità morfologica e funzionale tra le diverse porzioni dell'area interessata. Inoltre, è prevista la creazione di una schermatura vegetazionale lungo il lato est, in prossimità del Raccordo Autostradale Firenze-Siena, al fine di mitigare l'impatto visivo e promuovere l'integrazione paesaggistica dell'intervento.

L'accesso all'area sarà garantito attraverso una viabilità interna esistente, interamente situata su terreni di proprietà dell'azienda. Questa configurazione consente di ottimizzare l'utilizzo delle risorse infrastrutturali già disponibili, riducendo al minimo l'impatto ambientale derivante dalla necessità di nuove opere viarie.

#### *Prescrizioni specifiche*

- L'area è destinata ad ampliamento dell'adiacente area caratterizzata da tessuti a piattaforme produttive-commerciali-direzionali, con destinazione industriale finalizzata prevalentemente alla gestione dei rifiuti.
- Nell'area non sono consentite nuove edificazioni.
- È prescritta la messa a dimora di una schermatura vegetazionale sul lato est dell'area di intervento.
- La fattibilità dovrà essere verificata rispetto alle pericolosità presenti sull'area.



**Proposta di variante**

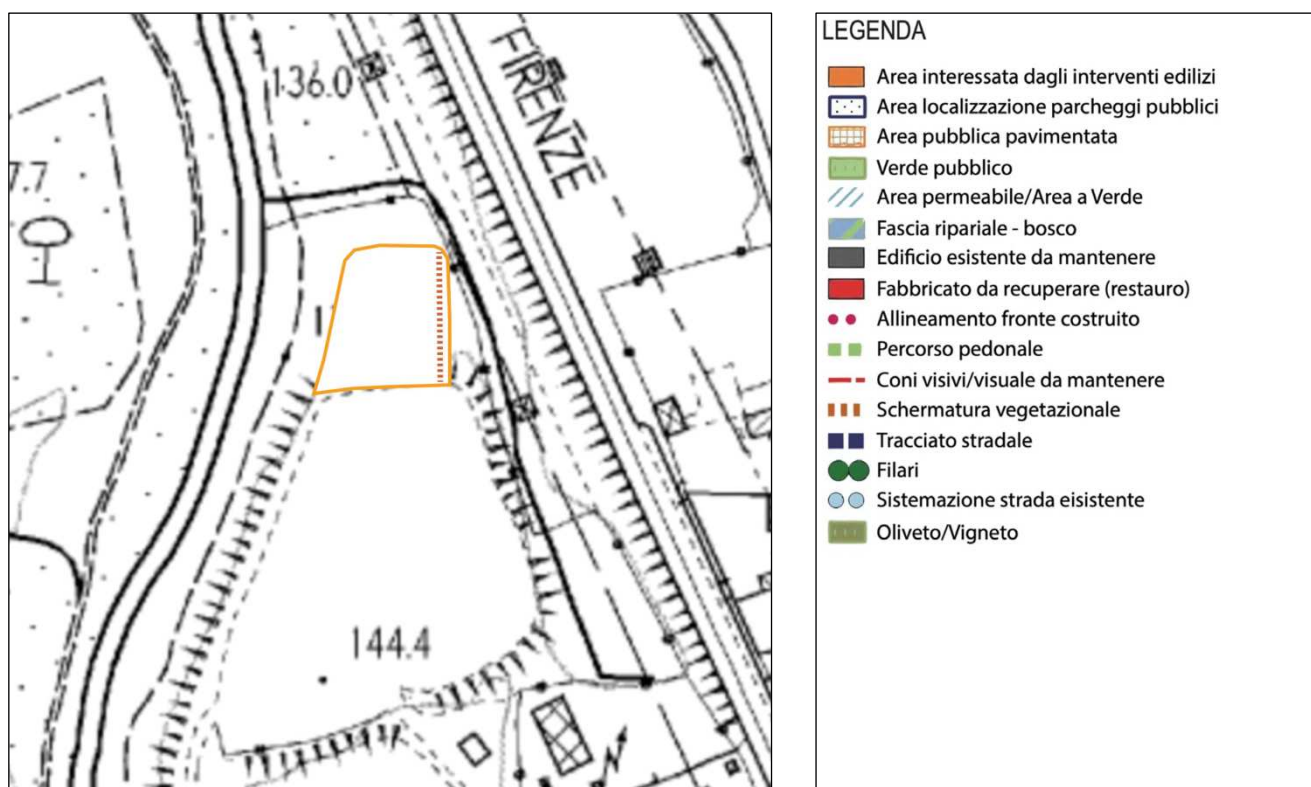


Figura 26. Proposta di variante urbanistica: planimetria orientativa degli interventi e dati dimensionali

**Dati dimensionali dell'intervento proposto:**

**Supficie territoriale** 3.563,60 Mq

**Destinazioni d'uso ammesse** Tessuto a piattaforme produttive- commerciali-direzionali. Aree industriali destinate a gestione rifiuti (T.P.S2 - D3b)

**Modalità di attuazione** piano attuativo

**Dimensionamento** non è consentita nessuna edificazione

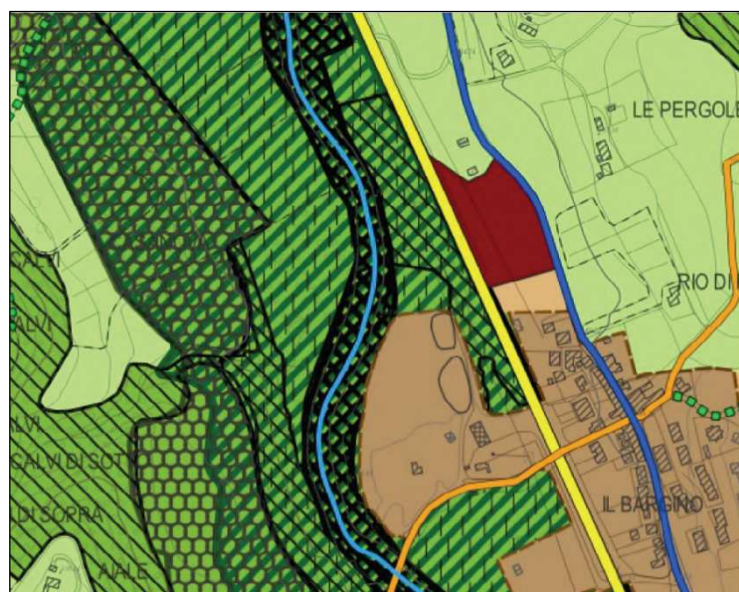


Figura 27. PO vigente: tav. PO09.1 Territorio Aperto

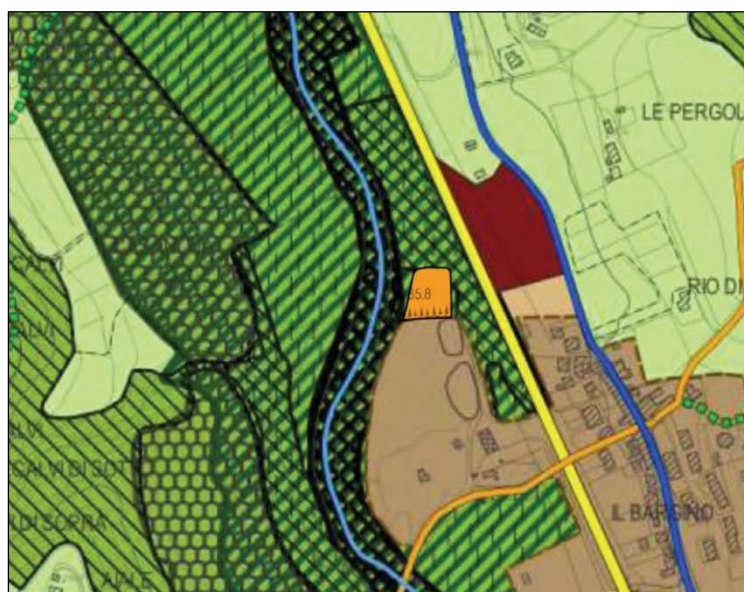


Figura 28. PROPOSTA DI VARIANTE

#### Legenda - estratto di mappa

<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiti Amministrativi</li> <li>Corsi d'acqua</li> </ul>	<b>VIABILITA'</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Statale</li> <li>Regionale</li> <li>Vicinale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comunale</li> </ul>
<b>TERRITORIO URBANIZZATO</b>		
<b>TERRITORIO APERTO</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aree esistenti soggette a disciplina diversa da quella agricola Tavola PO_PO_09_03_02</li> <li>Aree di trasformazione e completamento nel Territorio Aperto Tavola PO_PO_09_03_01</li> <li>E1 Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali art. 110 NTA</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aree boscate (art.142. c.1, lett. g, Codice) Dati PIT/PPR 2018</li> <li>Aree di pregio paesaggistico (PTCP)</li> <li>PTCP art.3 Aree sensibili di fondovalle</li> <li>PTCP art.10 Ambiti di reperimento per parchi riserve e ANPIL</li> <li>PTCP art.12 Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale</li> <li>Aree agricole produttive a oliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico</li> <li>Aree agricole fluviali</li> <li>Fasce di rispetto fluviale</li> <li>Fasce di rispetto di fondovalle</li> <li>Fasce di rispetto pedecollinare</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>E2 Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico art. 111 NTA</li> </ul>		

## 5.2 Permeabilità e vulnerabilità degli acquiferi

L'ampliamento dello stabilimento esistente dell'ATM Inerti S.r.l. sorgerà su un rilevato che sarà costituito da terre e rocce da scavo le quali, per garantirne la stabilità, saranno debitamente



### **Proposta di variante**

---

posizionate per strati spessi 0,3 - 0,5 m e opportunamente rullati. Una volta giunti alla medesima quota dello stabilimento attuale, il rilevato realizzato avrà caratteristiche di impermeabilità e quindi sarà una garanzia rispetto alla vulnerabilità degli acquiferi che di fatto risulteranno protetti. Per quanto riguarda la gestione delle acque di precipitazione meteorica nella nuova porzione di stabilimento, essa sarà attuata come già avviene oggi e quindi le acque di precipitazione meteorica dell'area in cui saranno gestiti i rifiuti verranno condotte ad una vasca dimensionata allo scopo per favorire la loro decantazione e quindi verranno smaltite in acque superficiali, mentre quelle derivanti dai piazzali, dove non avviene la gestione dei rifiuti, verranno fatte corrivare attraverso canalette di scolo e fatte giungere, anche in questo caso, in acque superficiali.

## **6. Coerenza e conformità della proposta di variante con la pianificazione sovraordinata**

L'analisi di conformità/coerenza della Variante PO è svolta nei successivi paragrafi del presente Documento preliminare in considerazione dei seguenti strumenti e atti di pianificazione e programmazione sovraordinati:

- Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP 2013);
- Piano Territoriale Metropolitano (PTM) in itinere.

Questa analisi consente di verificare la compatibilità, l'integrazione e il raccordo degli obiettivi della Variante PO rispetto alle linee generali della pianificazione sovraordinata ed a quella di competenza della stessa Amministrazione Comunale.

### **6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)**

Si procede alla ricognizione dei contenuti rilevanti per la verifica di conformità/coerenza della Variante urbanistica in esame con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) della Regione Toscana.

La disciplina del PIT/PPR, nel suo insieme, è costituita da:

- disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale;
- disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio.

La disciplina relativa alla Strategia dello sviluppo territoriale reca disposizioni relative alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

La disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in:

- disciplina relativa alle invarianti strutturali;
- disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio";

### Proposta di variante

---

- disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi Allegati, recanti gli obiettivi, le direttive e le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi, per quanto di interesse nel presente caso, dai territori coperti da foreste e da boschi.

Lo Statuto del territorio toscano individua le seguenti invarianti strutturali:

- "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le invarianti strutturali sono descritte nel documento "Abachi delle invarianti", che individua i caratteri, i valori, le criticità e detta indicazioni con riferimento ad ogni morfotipo, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è compreso dal PIT/PPR nell'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti; la scheda relativa contiene la descrizione interpretativa, il riconoscimento delle invarianti strutturali, gli indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e le direttive correlate.

Il PIT/PPR, nel presente caso comprende i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004, tipologia "d", *zone lungo la superstrada Firenze-Siena nei Comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa* (D.M. 23/03/1970 – G.U. 101 del 1970) e i beni paesaggistici ope legis entro le aree di cui all'art. 142 comma 1 lettere "g": I territori coperti da foreste e da boschi.

Il Chianti, tra le immagini archetipiche più note della Toscana, consacrata quale icona paesistica a livello mondiale, è contraddistinto da una struttura profonda, resistente e di lunga durata, in buona parte ancora integra e leggibile, fondata su specifiche e caratterizzanti relazioni territoriali: il rapporto tra sistema insediativo storico, colture e morfologia del rilievo, tra manufatti edilizi e paesaggio agrario, tra caratteri geomorfologici e disposizione del bosco, tra la rete degli elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica.

Un paesaggio storicamente modellato dalla diffusione della mezzadria e dai processi di modificazione territoriale a essa legati, capillarmente connesso con gli insediamenti che, dai centri abitati fino ai poderi, reca ovunque l'impronta di una pervasiva opera dell'uomo. Il succedersi e compenetrarsi di formazioni sociali e modi di produzione diversi, ha strutturato versanti, sommità e crinali, con un'edificazione compatta e isolata, localizzandovi centri abitati, complessi edificati, viabilità strategiche.



Area di trasformazione esterna al territorio urbanizzato di Bargino: Ampliamento dell'area industriale destinata a gestione rifiuti

## Proposta di variante

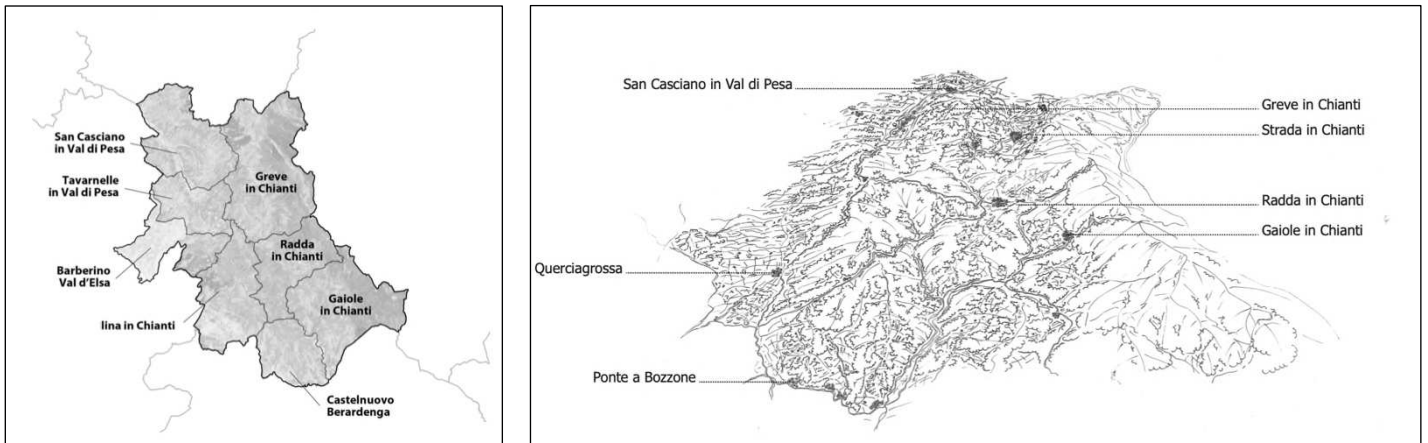


Figura 29. Estratto PIT/PPR, I comuni che compongono l'Ambito di paesaggio n. 10 Chianti

A separare l'ambito dal Valdarno Superiore i Monti del Chianti, dorsale montana caratterizzata da densi boschi di latifoglie (cerrete, querceti di roverella, castagneti), rimboschimenti di conifere, piccoli nuclei agricoli montani e un sistema di crinale a dominanza di arbusteti, quale testimonianza della passata presenza di ambienti pascolivi montani oggi in via di scomparsa. Oltre alla porzione montana e all'estesa compagine collinare, significativo il ruolo strutturante il territorio svolto dalle zone di fondovalle dei principali corsi d'acqua (Pesa e Greve).

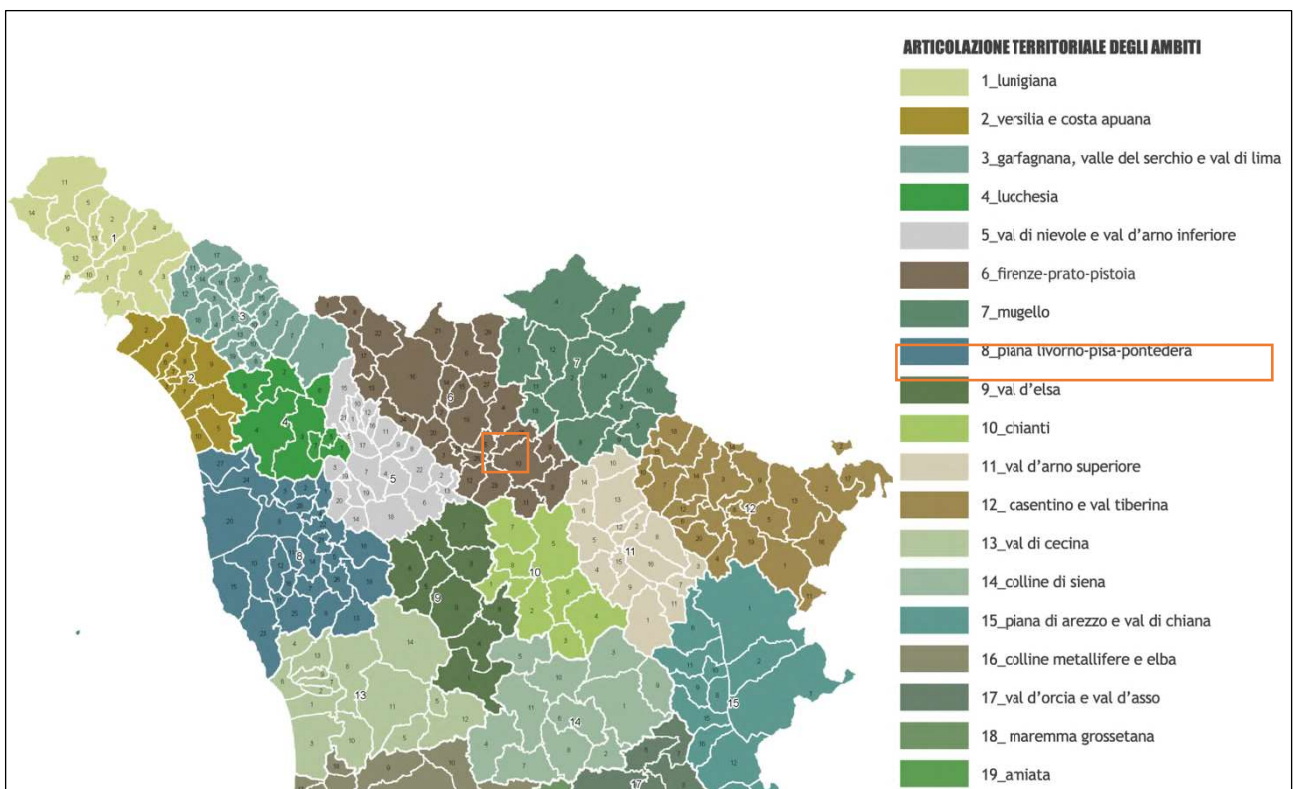


Figura 30. Estratto della Cartografia identificativa degli ambiti di paesaggio

## **Proposta di variante**

---

Per le direttive contenute nella *Scheda d'Ambito n. 10 Chianti* del PIT/PPR, il riferimento è preliminarmente costituito dai seguenti *Indirizzi per le politiche* (di enti territoriali) per l'intero ambito (sez. 5):

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

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

*5. [omissis];*

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

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

*8. - 9. - 10. [omissis];*

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

*12. - 13. [omissis].*

### **Obiettivo 1**

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

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

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

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

*1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, [...];*

*1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura fondovalle [...];*

*1.5 - assicurare che i nuovi interventi:*

*- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*



*- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*



**Proposta di variante**

- *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
- *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica;*
- 1.6** - *nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;*
- 1.7** - *favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.*

Verifica di conformità con la Disciplina d'uso dell'Ambito n°10 – Chianti del PIT/PPR

<b>Obiettivo 1</b>	<b>Variente PO</b>	<b>Conformità</b>
<b>1.1</b> - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità.	La previsione di ampliamento dell'area produttiva a destinazione di gestione rifiuti avverrà in un'area di Fondovalle mantenendo alterata la morfologia e la percettività dei crinali e dei nuclei storici. produttiva speciale per la Pertanto, l'intervento non comporta modificazioni all'assetto insediativo storico, né altera la sua integrità o percezione, trattandosi di un'area posta in prossimità dei margini urbani della frazione di Bargino.	
<b>1.2</b> - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro	L'intervento previsto dalla Variante PO non comporta modificazioni agli insediamenti storici ed alle relazioni con il loro intorno territoriale.	


Area di trasformazione esterna al territorio urbanizzato di Bargino: Ampliamento dell'area industriale destinata a gestione rifiuti

**Proposta di variante**

intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo.		
<b>1.3</b> - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, [...].	La previsione di Variante non comporta alterazioni della viabilità storica.	✓
<b>1.4</b> - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura fondovalle [...].	L'area di espansione prevede uno sviluppo nell'area di Fondovalle a carattere produttivo. Nell'area non sarà prevista nessuna edificazione, così da limitare espansioni urbane e cementificazioni.	✓
<b>1.5</b> - assicurare che i nuovi interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</li> <li>- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;</li> <li>- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;</li> <li>- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;</li> <li>- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.</li> </ul>	<p>La Variante PO in esame non prevede interventi che occludano i varchi e le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità pubblica e storica né che concorrano alla formazione di fronti urbani continui.</p> <p>Al contrario, la Variante riguarda la realizzazione di un intervento che non prevede nuove volumetrie di edificato. Le <b>visuali panoramiche</b> non sono compromesse, così come il contesto paesaggistico.</p>	✓
<b>1.6</b> - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali	L'intervento previsto dalla Variante PO, risultando privo di impatto volumetrico non può interferire visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.	✓



**Proposta di variante**

che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.		
<b>1.7</b> - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	La previsione di intervento e Variante PO lambisce ma senza intersecare due sentieri, ad Est e ad Ovest. Tuttavia tale trasformazione non incide negativamente su tali sentieri ma al contempo risulterà di maggiore facilità la loro manutenzione.	

### 6.1.1 Territori coperti da foreste e boschi

La rappresentazione cartografica dei *territori coperti da foreste e boschi*, così come definiti dalla normativa vigente, è stata realizzata attraverso la Carta dell'Uso del Suolo 2010, redatta nell'ambito del PIT/PPR, con una scala di 1:10.000.

Il Regolamento Forestale della Toscana (d.p.g.r. 48/R/2003, articolo 2) stabilisce i criteri per individuare le aree assimilabili a bosco, in conformità all'articolo 3, comma 4, della Legge forestale regionale. Tali criteri sono riportati nell'elaborato 7B del PIT/PPR, all'interno del paragrafo 8.4 dedicato alla metodologia di acquisizione. Le aree identificate come bosco sono soggette alla disciplina stabilita dall'articolo 12 della regolamentazione relativa ai beni paesaggistici, come previsto dagli articoli 134 e 157 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, e sono contenute nell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

*Estratto* - Articolo 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).

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

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

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

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

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

**Proposta di variante**

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

*f-g-h-i – [omissis]*

**12.2 Direttive** - *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:* [omissis];

**b** - *Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

**1-2** - [omissis]

**3** - *evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico-culturali ed estetico percettivi;*

**4 -5 -6-7-8-9** [omissis].

**12.3 Prescrizioni**

**a** - *Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*

**1** - *non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.* [omissis];

**2** - [omissis];


**3** - *garantiscono il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.*

**b** - *Non sono ammessi:*

**1** - [omissis];

**2** - *l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.*

Verifica di conformità con la Disciplina dei beni paesaggistici ope legis del PIT/PPR - Allegato 8B



<b>Art. 12.3 Prescrizioni</b>	<b>Variante PO</b>	<b>Conformità</b>
<b>a</b> - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:	Nell'area interessata non sono censiti <i>habitat</i> di interesse conservazionistico. È comunque obiettivo della Variante urbanistica al PO quello di <b>escludere</b> l'alterazione significativa permanente delle formazioni	



**Proposta di variante**

<p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. [omissis];</p>	<p>boschive tutelate dal vincolo paesaggistico.</p> <p>Attualmente, l'area vincolata che ricade all'interno della zona oggetto di variante si presenta come bosco spontaneo, privo di particolare valore, come da relazione tecnica dell'Agronomo allegato alla presente Variante.</p> <p>Se previsti interventi di nuove piantumazioni si dovrà assicurare il ripristino della continuità ecologica di superficie nelle parti mediante piantumazione di essenze autoctone.</p> <p>Come in casi analoghi di trasformazione in territorio rurale, indicazioni prescrittive riguarderanno anche la costituzione di formazioni vegetali appropriate nelle fasce verdi interne all'intera area di trasformazione al fine di assicurare la funzione di collegamento ecologico e paesaggistico con il territorio contermini.</p> <p>Nel rispetto delle direttive del PIT-PPR (art. 12.2, lett. b, c. 3) e della conseguente disciplina prescrittiva di Variante, l'organizzazione funzionale e paesaggistica dell'intervento dovrà risultare compatibile con il luogo e con le esigenze dell'insediamento in maniera da soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto e di buone soluzioni per la percezione visiva.</p> <p>Si precisa che la Variante PO in esame non prevede interventi che interferiscano</p>	
--	--	--

**Proposta di variante**

	negativamente con le <b>visuali panoramiche</b> da e verso la frazione di Bargino e del contesto collinare. Comunque gli interventi connessi all'attuazione dell'ampliamento dell'area industriale, sono sottoposti all'iter preliminare di <b>autorizzazione paesaggistica</b> .	
3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	In conformità con la disciplina generale del Piano Operativo e nel rispetto della disciplina prescrittiva di Variante (Scheda norma-All.1 NTA), la realizzazione dell'ampliamento dell'area industriale destinata a gestione rifiuti di nuova previsione dovrà assicurare l'incremento della qualità paesaggistica e dell'immagine del luogo. Non dovrà peggiorare le relazioni intrinseche fra sfondi panoramici e visuali aperte. La stessa scelta di materiali dovrà essere attentamente valutata dal progetto in modo da risultare compatibile con i caratteri del contesto paesaggistico.	
<b>b</b> - Non sono ammessi: <b>1</b> - [omissis]; <b>2</b> - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	Obiettivo della Variante urbanistica PO è quello di <b>escludere</b> nelle aree tutelate dal vincolo paesaggistico <i>ope legis</i> , <b>mediante</b> la disciplina di Variante contenuta nella Scheda-norma dell'area d'intervento (PO-All.1 NTA), l'inserimento di manufatti che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. L'area di Variante non consentirà nuove edificazioni.	



### 6.1.2 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche sono soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del *Codice*.

Tale tutela si estende per una fascia di 150 metri su entrambe le sponde, misurata in proiezione orizzontale dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini, secondo quanto previsto dall'Abaco grafico tipologico. Per *fiume* si intende un corso d'acqua a corrente perenne, che scorre prevalentemente in superficie ma può avere tratti sotterranei. Il *torrente* è caratterizzato da un regime irregolare, con periodi in cui l'alveo è gonfio e impetuoso alternati a fasi di asciutta totale o parziale. Il *corso d'acqua*, invece, è un corpo idrico con acqua in movimento e portata minore. Il ciglio di sponda rappresenta il limite esterno delle sponde fluviali ed è individuato dalla rottura di pendenza tra la sponda e il piano campagna, anche tramite la presenza di vegetazione.

Gli argini, che possono essere a diretto contatto con il flusso idrico o distanziati, hanno la funzione di proteggere il territorio circostante dalle esondazioni. Nel caso di argini remoti, la fascia di terreno tra l'alveo attivo e l'argine è chiamata *golena*.

*Estratto - Articolo 8- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice).*

### **8.1. Obiettivi**

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

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

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

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

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

**e** - *[omissis];*

**f** - *[omissis];*

### **8.2. Direttive**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:*

**Proposta di variante**

---

**a** - Individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

**b** - Riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

**c** - Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

**d** - [omissis];

**e** - Tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;

**f** - Garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

**g** - Tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

**h** - Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

**i - l - m - n** [omissis];

**o** - Promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

### **8.3. Prescrizioni**

**a** - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

**1)** non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

**2)** non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

**3)** non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

**4)** non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

**b** - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

**c** - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

**1)** mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;

**2)** siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

**Proposta di variante**

**3)** non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

**4)** non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

**5)** non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

**d** - [omissis];


**e** - [omissis];

**f** - [omissis];

**g** - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;

**h** - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

Verifica di conformità con la Disciplina dei beni paesaggistici ope legis del PIT/PPR - Allegato 8B

<b>Art. 8.3 Prescrizioni</b>	<b>Variante PO</b>	<b>Conformità</b>
<p><b>a</b> - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:</p> <p>1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</p> <p>2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</p> <p>3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di</p>	<p>La Variante PO è stata elaborata nel pieno rispetto delle prescrizioni derivanti dal vincolo paesaggistico, con particolare attenzione alla tutela del paesaggio fluviale e alla sicurezza idraulica. Gli interventi previsti non alterano la vegetazione ripariale né compromettono gli equilibri ecosistemici, garantendo la continuità ecologica dell'area. Inoltre, viene assicurata l'accessibilità ai corsi d'acqua e alle fasce fluviali, così come la possibilità di <b>eseguire interventi di manutenzione</b>, favorendo al contempo la fruizione sostenibile di tali spazi. Infine, la Variante non introduce elementi che possano limitare la naturale dinamicità dell'alveo, consentendo il</p>	<p style="text-align: center;"></p>



**Proposta di variante**

configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	mantenimento delle condizioni di equilibrio e stabilità morfologica del territorio. Comunque gli interventi connessi all'attuazione dell'ampliamento dell'area industriale, sono sottoposti all'iter preliminare di <i>autorizzazione paesaggistica</i> .	
<p><b>c</b> - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p><b>1)</b> mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;</p> <p><b>2)</b> siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</p> <p><b>3)</b> non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p><b>4)</b> non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p> <p><b>5)</b> non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.</p>	<p>In conformità alle prescrizioni, la Variante PO rispetta pienamente le prescrizioni indicate dal vincolo paesaggistico, garantendo la tutela del rapporto tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza. In particolare, nell'area oggetto di ampliamento <b>non sono previste nuove edificazioni</b>, evitando così qualsiasi alterazione delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del contesto. Le trasformazioni previste sono in armonia con il paesaggio esistente, senza compromettere le visuali di pregio né modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo storico. Inoltre, vengono preservati i varchi e le visuali panoramiche lungo le rive e i percorsi accessibili al pubblico, evitando la formazione di fronti urbani continui e garantendo la piena integrazione dell'intervento nel contesto paesaggistico.</p>	

### 6.1.3 Immobile e aree di notevole interesse pubblico

Sono immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del Codice: *a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice che si distinguono per la loro non comune bellezza; c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

L'area oggetto di Variante urbanistica PO ricade in **zona vincolata a livello paesaggistico** "Immobili e aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 (DM 23/03/70 G.U. 101 DEL 22/04/1970) "ZONE LUNGO LA SUPERSTRADA FIRENZE-SIENA NEI COMUNI DI SAN CASCIANO VAL DI PESA, IMPRUNETA, TAVARNELLE VAL DI PESA, BARBERINO VAL D'ELSA".

Si riportano di seguito le prescrizioni più significative secondo la Scheda di Vincolo:

#### **C - prescrizioni:**

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

**3.c.1.** *[omissis].*

**3.c.2.** *Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:*

- *venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;*
- *sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;*
- *nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificio e con il contesto.*

**3.c.3.** *[omissis].*

**3.c.4.** *[omissis].*

**3.c.5.** *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *siano coerenti con le modalità insediative storicamente consolidate, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;*

**Proposta di variante**

- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- eventuali nuove edificazioni siano caratterizzate da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- i progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le altimetrie, le intersezioni, ecc.) siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale, sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

**3.c.6. Non sono ammessi:**

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- interventi che comportino la demolizione e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

**4.c.1. [omissis].**


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

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

**4.c.4. [omissis].**


**4.c.5. [omissis].**

Verifica di conformità con la Disciplina dei beni paesaggistici ope legis del PIT/PPR

<b>C - Prescrizioni</b>	<b>Variante PO</b>	<b>Conformità</b>
<b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia	La Variante PO rispetta pienamente le prescrizioni relative alla tutela della vegetazione ripariale e degli ecosistemi fluviali. Non sono previsti interventi che possano comprometterne l'integrità, né alterazioni in contrasto con	



**Proposta di variante**

<p>della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>	<p>le normative vigenti. Eventuali azioni in tali ambiti saranno orientate solo al taglio del bosco spontaneo privo di pregio, ed al mantenimento della continuità ecologica, valorizzando tecniche di ingegneria naturalistica. Sarà inoltre prevista una barriera vegetale, in continuazione con quella esistente, per limitare la visuale paesaggistica dalla Superstrada Firenze-Siena. Inoltre, sarà garantita la conservazione degli habitat faunistici presenti, nel pieno rispetto delle esigenze di tutela ambientale e di sicurezza idraulica.</p>	
<p><b>3.c.2.</b> Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali,</li> </ul>	<p>La Variante PO rispetta le prescrizioni relative alla trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle sue pertinenze. Gli interventi previsti garantiranno il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra gli insediamenti e il paesaggio circostante, preservandone la struttura storica. Verrà inoltre assicurata l'unitarietà percettiva degli spazi pertinenziali, evitando frammentazioni o soluzioni non omogenee. Per quanto riguarda eventuali manufatti accessori, come tettoie, recinzioni e viabilità di servizio, saranno adottate soluzioni coerenti con i caratteri tipici del contesto, salvaguardando le relazioni con l'edificato esistente e con il paesaggio.</p>	<p></p>

**Proposta di variante**

funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto		
<p><b>3.c.5.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano coerenti con le modalità insediative storicamente consolidate, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</li> </ul>	<p>Gli interventi saranno progettati per mantenere e valorizzare i coni e bersagli visivi, preservando panorami, skylines e fondali naturali. Saranno adottate soluzioni che mitighino gli effetti di frattura del paesaggio, garantendo armonia con il contesto morfologico, sia per forma che per dimensioni. Sarà rispettato il valore storico-culturale del paesaggio, mantenendo la trama viaria storica e i manufatti significativi. Nell'area oggetto di ampliamento non sarà consentita l'edificazione. La progettazione di nuove opere viarie terrà conto della limitazione delle alterazioni paesaggistiche e garantirà la continuità della viabilità interpodereale, sia per le attività agricole che per la fruizione del paesaggio. I nuovi piazzali ad uso produttivo saranno dimensionati con criterio rispetto alle esigenze di servizio, considerando anche la compatibilità con la morfologia dei luoghi. In particolare, si presterà attenzione ad evitare l'uso di specie vegetali non coerenti con il contesto limitrofo.</p>	<p style="text-align: center;"></p>

**Proposta di variante**

<ul style="list-style-type: none"><li>- eventuali nuove edificazioni siano caratterizzate da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;</li><li>- i progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le altimetrie, le intersezioni, ecc.) siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;</li><li>- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale, sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li><li>- nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</li></ul>		
--	--	--



## 6.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

L'obiettivo principale del PTCP è promuovere la tutela e, dove possibile, la ricostituzione delle caratteristiche strutturali del territorio. Il piano, approvato inizialmente nel 1998 e successivamente aggiornato in conformità con il nuovo quadro normativo regionale nel 2013, definisce specifici "ambiti" territoriali per la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali. Questo è finalizzato a stabilire indirizzi e raccomandazioni riguardanti la protezione idrogeologica e la pianificazione del territorio rurale aperto. In questo contesto, il territorio comunale rientra nel sistema territoriale del Chianti fiorentino secondo il PTCP.

La struttura profonda del territorio chiantigiano, nonostante alcune alterazioni avvenute principalmente nelle aree pianeggianti, è ancora chiaramente visibile e rappresenta l'elemento fondamentale del paesaggio chiantigiano. Secondo il PTCP, la sola conservazione di elementi distintivi, accompagnata da un deterioramento della struttura profonda del territorio, porterebbe alla loro decontestualizzazione e a una perdita complessiva di qualità territoriali. Pertanto, il PTCP propone la tutela delle parti di maggior valore o fragilità, comprendendo crinali principali e secondari con le relative strutture insediative (civili, religiose, rurali) e le adeguate aree di pertinenza. Le politiche di tutela delle invarianti strutturali si basano sull'individuazione di aree sensibili di fondovalle, aree fragili del territorio rurale aperto, aree di protezione storico-ambientale e ambiti per l'istituzione di aree protette. Per il Chianti fiorentino, il PTCP si propone di salvaguardare e valorizzare le produzioni tipiche e di qualità capaci di sostenere la manutenzione del territorio. La strategia da adottare sarà quella di una conservazione attiva, piuttosto che l'apposizione di semplici vincoli.

Per quanto riguarda l'organizzazione degli insediamenti nel Chianti fiorentino, "si sono mantenute le relazioni tra centri abitati e campagna, non solo dal punto di vista funzionale, ma anche della morfologia territoriale, tanto che si può parlare di un unico plesso abitativo, con caratteristiche urbane e rurali, come già riconosciuto in epoca tardo-medievale alla campagna circostante Firenze" (Monografia 2a. Sistemi territoriali: Chianti fiorentino, p. 41).

Per quanto riguarda le invarianti strutturali, l'ambito territoriale di Bargino interessato dalla variante urbanistica in esame è compreso dal PTCP nella vasta **area fragile AF12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno** che interessa il territorio di San Casciano in Val di Pesa, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa e si estende fino a comprendere sia le colline e tratti di fondovalle in sinistra d'Arno del comune di Figline Valdarno, sia il territorio di Montespertoli.

In questa area, anche se in generale la simbiosi olivo-vite e la classica alberata hanno lasciato il posto a moderni vigneti in campi vasti e regolari e a oliveti a maglie larghe, sono individuabili areali in cui, oltre ai nuclei abitativi e ai manufatti rurali, si sono mantenuti alcuni tratti caratteristici del paesaggio storico, come terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco e viabilità interpodereale, dove è ancora possibile rintracciare esempi del vecchio modo di coltivare, pur trattandosi di spazi residui in forte regressione (Monografia 2a. Sistemi territoriali: Chianti fiorentino, p. 62).

## Proposta di variante

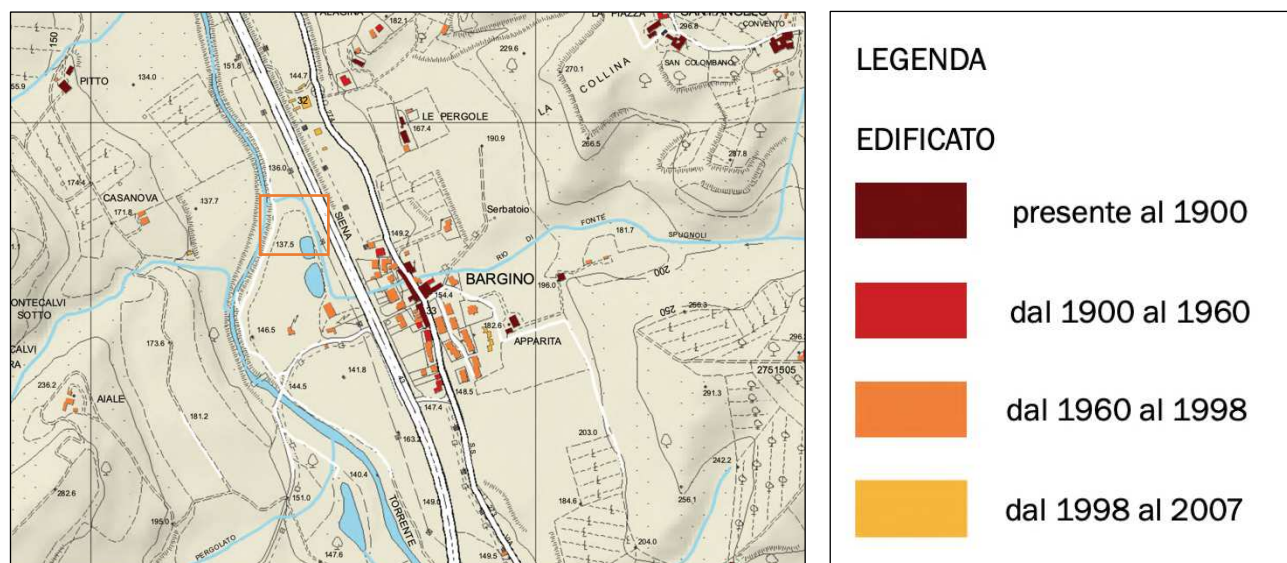


Figura 31. La struttura insediativa della frazione di Bargino nelle diverse fasi di accrescimento; rappresentazione contenuta nel Quadro conoscitivo del PTCP, documento QC 09 Carta della periodizzazione

Obiettivi ed Azioni del PTCP per l'area fragile AF12 Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno

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

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

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

i principali punti di vista e i coni ottici.

Verifica di coerenza con gli obiettivi e le azioni del PTCP per le invarianti strutturali

Conforme	Indifferente	Contrapposizione	
<b>Azioni del PTCP per l'area fragile AF12</b>	<b> Variante PO</b>		<b>Confor mita</b>
<b>Azioni:</b> dovranno essere adeguatamente tutelati gli ordinamenti paesistici che completano e arricchiscono la struttura paesistica primaria, in particolare:	Obiettivo della Variante PO non riguarda tali formazioni.		

Area di trasformazione esterna al territorio urbanizzato di Bargino: Ampliamento dell'area industriale destinata a gestione rifiuti

**Proposta di variante**

- il sistema della viabilità minore e poderale, pressoché l'unica rete di relazione ancora conservata dell'organizzazione insediativa e di appoderamento mezzadrile;		
- le sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco, rete dei drenaggi, etc.);	La variante non riguarda tali sistemazioni.	
- le zone boscate intercluse nei coltivi, in genere disposte lungo i terreni di maggiore pendenza;	Nel rispetto della disciplina della Variante al Piano operativo, in particolare della disciplina della Scheda-norma della nuova area d'intervento (PO-All.1 NTA), l'intervento consentito non dovrà comportare l'alterazione significativa permanente delle formazioni boschive tutelate dal vincolo paesaggistico <i>ope legis</i> nelle porzioni interessate da interventi	
- i pascoli e arbusteti di crinale e i prati pascolo;	La Variante PO in esame non riguarda tali formazioni.	
- le aree golenali e ripariali e le pertinenze del reticolo idrografico minore;	L'intervento risulta compatibile con i vicini reticoli idrografici minori e il contesto di fondovalle del Pesa.	
- i principali punti di vista e i coni ottici.	Date le caratteristiche dell'intervento, risultando di modesto impatto in quanto prevalentemente schermato da alberature, lo stesso non può interferire visivamente con i principali punti di vista ed i coni ottici. Le visuali panoramiche non sono pertanto compromesse e l'intervento non comporta comunque interferenze negative con gli scorci paesistici offerti dalla via pubblica o con le visuali panoramiche.	

### 6.3 Il Piano Territoriale Metropolitano

Con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 22 del 17.04.2024 è stato adottato il Piano Territoriale Metropolitano (PTM). Questo strumento, che si basa sui contenuti territoriali del Piano



### **Proposta di variante**

---

Strategico Metropolitano e soggetto a revisione annuale, adotta un approccio dialogativo e cooperativo, non sovraordinato e impositivo nei confronti dei comuni. Si tratta di una forma di governance basata sul soft power, ovvero uno strumento multisettoriale e multiscale volto a orientare le molteplici direzioni di cambiamento. L'obiettivo è inaugurare un nuovo modo di concepire la pianificazione territoriale alla scala metropolitana, come un processo di costruzione di visioni e azioni di governance coordinate, integrate e dinamiche. Per questo, il PTM si configura come un "piano quadro" flessibile, agile e intelligente, promuovendo un approccio di pianificazione propulsivo e complementare rispetto alle politiche di trasformazione e governo dei territori adottate dai Comuni.

Le Strategie Metropolitane riassumono le decisioni di pianificazione del territorio effettuate dal Piano, utili per lo sviluppo sociale ed economico, nonché per la tutela e valorizzazione ambientale dell'area metropolitana. Queste strategie hanno una connotazione di progettazione tematica, seguendo e applicando sul territorio le direttive del PSM. A partire dalle visioni del PSM, il PTM identifica sei strategie:

- Implementare l'accessibilità metropolitana dando priorità al trasporto sostenibile in continuità con il PUMS;
- Assicurare l'accessibilità ai servizi per la comunità e ai poli attrattori metropolitani rafforzando la modalità di trasporto sostenibile;
- Garantire servizi metropolitani diffusi;
- Rigenerare il patrimonio urbano esistente;
- Valorizzare la rete fluviale metropolitana (legature blu);
- Favorire la fruizione sostenibile dei paesaggi metropolitani e la tutela attiva dei sistemi ecologici.

In relazione alla zona omogenea del Chianti Fiorentino le strategie che risultano compatibili con la variante al PO in esame sono i punti dello sviluppo umano sostenibile relativi a:

- innovazione dei processi produttivi;
- gestione dei rifiuti e l'economia circolare.

## [6.4 Coerenza dell'intervento con i vincoli presenti – Richiesta integrazioni lettera 17 luglio 2023](#)

### [6.4.1 Premessa](#)

In data 30 giugno 2023 la ATM Inerti S.r.l., con sede in Via del Pergolato n. 2/A, località Bargino, ha trasmesso al Comune di San Casciano in Val di Pesa (Città Metropolitana di Firenze) una lettera contenente una manifestazione di interesse finalizzata all'ottenimento di una variante puntuale allo strumento urbanistico, per l'ampliamento del proprio stabilimento ubicato nei pressi di località Bargino.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha acquisito la manifestazione di interesse con il protocollo n. 14.693 e poco dopo ha inoltrato all'ATM Inerti S.r.l. una lettera datata 17 luglio 2023, a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica, edilizia residenziale pubblica e ambiente, arch. Barbara Ronchi, avente come oggetto Pratica n. 2023/0012-urb - manifestazione di interesse

**Proposta di variante**

---

finalizzata ad una variante puntuale allo strumento urbanistico per l'ampliamento del proprio stabilimento - richiama chiarimenti, richiedendo alcuni chiarimenti. In particolare, con la lettera citata, è stato richiesto quanto segue:

1. considerata la molteplice presenza di vincoli sull'area si richiede una specifica Relazione tecnico-illustrativa mediante la quale:

a) si dia atto della coerenza dell'intervento con i vincoli presenti e con quanto disciplinato dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo;

b) si espliciti il tipo di attività che si prevede di esercitare e quali siano gli interventi edilizi previsti;

c) si dia indicazione delle mitigazioni di tipo paesaggistico previste;

2. indicazione dell'attività che si prevede svolgere, relativamente all'Allegato VIII Parte seconda del D.Lgs. 152/20086, al fine di verificare l'eventuale contrasto con quanto disciplinato dall'art. 10 della LR 41/2018;

3. verifiche rispetto a quanto disciplinato dal DPR 380/2001 art. 16 comma 4 d ter).

Nel prosieguo della presente relazione tecnica verranno illustrate le risposte ai quesiti formulati e posti all'ATM Inerti S.r.l. da parte del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

#### 6.4.2 Integrazioni

Considerata la molteplice presenza di vincoli sull'area si richiede una specifica relazione tecnico - illustrativa mediante la quale: a) si dia atto della coerenza dell'intervento con i vincoli presenti e con quanto disciplinato dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo; b) si espliciti il tipo di attività che si prevede di esercitare e quali siano gli interventi edilizi previsti; c) si dia indicazione delle mitigazioni di tipo paesaggistico previste.

*Sia dia atto della coerenza dell'intervento con i vincoli presenti e con quanto disciplinato dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo.*

Di seguito si elencano i vincoli, già citati nella lettera di manifestazione di interesse datata 27 giugno 2023, cui è sottoposta l'area in esame:

- l'area è vincolata dal punto di vista del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 secondo la lettera c) del comma 1 dell'art. 142 i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- l'area è vincolata dal punto di vista del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 secondo la lettera g) del comma 1 dell'art. 142 i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227,

**Proposta di variante**

---

- vista la presenza di bosco, sebbene di scarsa qualità e densità, ai sensi del comma 1 dell'art. 37 della L.R. 21 marzo 2000, n. 39 avente come oggetto Legge forestale della Toscana, l'area è sottoposta anche al vincolo idrogeologico istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923, n. 3267;

- l'area è vincolata anche dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in qualità di area di notevole interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 23 marzo 1970 Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta. Il vincolo interessa i 150m per ogni lato della superstrada Firenze - Siena.

Sebbene nel Piano Strutturale del Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) datato 2018 l'area di studio non risulti interessata dal vincolo idrologico né dal vincolo paesaggistico, dal sopralluogo effettuato il 23 maggio 2023 è stata osservata la presenza di un bosco abbastanza rado e di scarso valore da cui derivano il vincolo paesaggistico e il vincolo idrogeologico.

I vincoli sopra descritti non sono di tipo ostativo, quindi, a nostro avviso, non precludono la possibilità di procedere con la variante allo strumento urbanistico.

Il Piano Strutturale del Comune di San Casciano Val di Pesa disciplina:

- nell'elaborato PS tavola ST02.1 denominata Carta delle Invarianti - Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici - Parte Sud, l'area in esame risulta classificata con il morfotipo di Fondovalle (FON) che è descritto anche nell'Elaborato 10\_Chianti del PIT/PPR il quale tra gli obiettivi di qualità inserisce quello di tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).

- nella tavola 4BA delle Indagini e studi idraulici ed idrologici di supporto alla redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa denominata Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni Fiume Pesa - Quadro 2, l'area in esame non risulta classificata;

- nella tavola 10BB delle Indagini e studi idraulici ed idrologici di supporto alla redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa denominata Planimetria della pericolosità idraulica Fiume Pesa e affluenti — Quadro 2, l'area in esame non risulta classificata;

- nella tavola 12BA delle Indagini e studi idraulici ed idrologici di supporto alla redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa denominata Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R.41/2018 Fiume Pesa e affluenti — Quadro 2, l'area in esame non risulta classificata;

Dal Piano Operativo del Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) datato 2018 e in particolare nell'elaborato PO tavola PO09.1 denominata Piano Operativo — Territorio aperto — Parte sud l'area di studio risulta ricadere in:



**Proposta di variante**

---

- E1 Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali art. 110 NTA, nelle quali sono comprese:

- Le aree boscate,
- Le aree agricole di pregio paesaggistico individuate dal Piano Strutturale,
- Le aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico,
- Le aree agricole fluviali;

- Aree agricole fluviali con fasce di rispetto di fondovalle. In questa fascia:

a. non è consentita la nuova edificazione salvo che per la realizzazione di impianti di proprietà o di interesse pubblico e collettivo e per strutture di interesse collettivo finalizzate al recupero di persone diversamente abili, nei casi previsti dal PO. In questi casi si prescrive che gli interventi assicurino il corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento seguendo tipologie e forme insediative tipiche delle aree agricole. In sede di presentazione del progetto al Comune si dovrà produrre uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico: forme e materiali" per poter valutare la proposta anche attraverso questo criterio. Inoltre dovrà essere assicurato, con la presentazione di specifiche elaborazioni, il soddisfacimento del requisito dell'assenza di produzione di inquinanti non trattati ai sensi di legge;

b. è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale e attività compatibili con le zone agricole e con il contesto specifico;

c. sono vietate nuove costruzioni anche per le aziende agricole, ivi compresi i manufatti precari o minori ed i nuovi annessi rurali fatto salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità di loro ubicazione in terreni di proprietà posti altrove. In quest'ultimo caso dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali, al loro inserimento nel contesto con uno specifico studio di inserimento paesaggistico, allo studio della viabilità di accesso ed alla realizzazione di infrastrutture. In queste aree gli annessi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali decostruibili e rimossi al cessare dell'attività agricola. Non sono consentiti cambi di destinazione verso destinazioni diverse da quella agricola;

d. Sono vietati scavi ed estrazioni di inerti;

e. In questa fascia deve essere conciliato il mantenimento e la ricostituzione di fasce ed aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per esempio la vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

E2 Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico art. 111 NTA, gli interventi consentiti nelle zone E2 sono:

a) Opere di conservazione di alcuni caratteri del paesaggio tradizionale, in particolare di terrazzamenti, muri a secco, opere di regimazione idraulica;

**Proposta di variante**

---

- b) Manutenzione o introduzione di connessioni tra le colture dell'olivo e della vite, con vegetazione riparia lungo i fossi minori, i borri, filari di alberi e siepi lungo le strade che discendono dal crinale verso i fondovalle e articolazione delle eventuali intersezioni fra le due colture;
- c) Interventi di ricostruzione della continuità degli impianti di oliveto collocati nelle prossimità dei crinali anche con strisce di spessore limitato, in presenza di seminativi o incolti che raggiungano la viabilità posta sulle dorsali. In alternativa è ammessa la ricostruzione di un corredo di vegetazione arborea di spessore adeguato;
- d) ai fini di una maggiore diversificazione colturale, in fase di PAPMAA, è consigliata l'introduzione di appezzamenti di oliveto;
- e) Mantenimento della maglia agraria esistente e sua ricostituzione, sia come reticolo idraulico efficiente, sia come corredo arboreo fiancheggiante le strade e i fossi;
- f) Nuova edificazione rurale attraverso l'approvazione del PAPMAA;
- g) L'esecuzione di interventi che incidono sul paesaggio è subordinato ad una preventiva analisi del contesto su cui si interviene e, in presenza degli elementi caratterizzanti il tipo di paesaggio, deve prevedere azioni di valorizzazione, recupero e tutela.

Si espliciti il tipo di attività che si prevede di esercitare e quali siano gli interventi edilizi previsti.

Nell'area di ampliamento di cui alla manifestazione di interesse presentata dall'ATM Inerti S.r.l., è previsto lo stoccaggio sia dei cumuli di materiali naturali che dei cumuli di materiali ottenuti dal recupero dei rifiuti. Lo stoccaggio è ovviamente finalizzato alla loro commercializzazione, quindi oltre a questo saranno svolte le attività di carico/scarico dei materiali, di formazione dei cumuli e di trasporto in entrata e in uscita. L'unico intervento previsto & quindi quello della realizzazione di un rilevato con terre e rocce da scavo finalizzato all'ottenimento di un piazzale posto circa alla medesima quota di quello in cui attualmente l'ATM Inerti S.r.l. svolge la propria attività. Alla base il rilevato avrà i seguenti confini:

- a est: 4 metri di distanza dal fosso censito nel reticolo idrografico della Regione Toscana così come stabilito dal R.D. 523 del 1904;
- a ovest: confine di proprietà;
- a nord: limite della P2 del Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni; \* a sud: l'attuale piazzale dello stabilimento dell'ATM Inerti S.r.l..

Si dia indicazione delle mitigazioni di tipo paesaggistico previste.

Come mitigazione dal punto di vista paesaggistico si prevede la posa in opera di una barriera alberata al limite della zona in ampliamento con la quale, nel tempo, sarà realizzata una quinta che nasconderà alla vista il piazzale e i cumuli del materiale. Si fa presente che lungo il raccordo Firenze — Siena è già presente una barriera alberata che scherma la vista dell'area in esame.

- 6.4.3 Indicazione dell'attività che si prevede svolgere, relativamente all'Allegato VIII Parte seconda del D.Lgs. 152/2006, al fine di verificare l'eventuale contrasto con quanto disciplinato dall'art. 10 della L.r. 41/2018.

Come detto al precedente punto nell'area di ampliamento di cui alla manifestazione di interesse presentata dall'ATM Inerti S.r.l., è previsto lo stoccaggio sia dei cumuli di materiali naturali che dei cumuli di materiali ottenuti dal recupero dei rifiuti. A tale proposito si conferma che nell'area non verranno eseguite le attività elencate nell'Allegato VIII alla parte seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152. Allo stesso modo l'ampliamento e le attività in previsione non rientrano tra quelle di cui all'art. 10 della Legge Regionale 24 luglio 2018, n.41.

- 6.4.4 Verifiche rispetto a quanto disciplinato dal D.P.R. 380/2001 art. 16 Comma 4 dter).

Al momento non siamo riusciti ad inquadrare con nettezza di dettaglio il profilo applicativo al nostro caso e avremo bisogno di un breve confronto con gli uffici comunali, allo scopo di poter successivamente depositare una integrazione volontaria.



## 7. Allegati: Visure catastali







Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **11/06/2025**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/06/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **81** Particella **172**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 32,55 Lire 63.030**

agrario **Euro 13,32 Lire 25.785**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**

Superficie: **5.730 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 12/03/1974

**> Dati identificativi**

Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **81** Particella **172**

Partita: **2378**

Impianto meccanografico del 12/03/1974

**> Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 32,55 Lire 63.030**

agrario **Euro 13,32 Lire 25.785**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**

Superficie: **5.730 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 12/03/1974

**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

**> 1. A.T.M. INERTI S.R.L. (CF 03024390795)**

sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/02/2018 Pubblico ufficiale MOLINARI PIERO Sede MONTEVARCHI (AR) Repertorio n. 7296 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5642.1/2018 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 27/02/2018



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **11/06/2025**  
Ora: **12:08:54**  
Numero Pratica: **T180366/2025**  
Pag: **2 - Fine**

*Visura telematica*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/06/2025

**Dati identificativi:** Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)  
Foglio 81 Particella 173

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 3,75 Lire 7.260  
          agrario Euro 2,19 Lire 4.235

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 1.210 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 12/03/1974

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA**  
**(H791) (FI)**  
Foglio 81 Particella 173  
Partita: 2588

Impianto meccanografico del 12/03/1974

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 3,75 Lire 7.260  
          agrario Euro 2,19 Lire 4.235

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 1.210 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 12/03/1974

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. A.T.M. INERTI S.R.L. (CF 03024390795)**  
sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/02/2018 Pubblico ufficiale MOLINARI  
PIERO Sede MONTEVARCHI (AR) Repertorio n. 7285 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 5352.1/2018 Reparto PI di FIRENZE in atti dal  
23/02/2018

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/06/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **81** Particella **392**

Foglio **81** Particella **393**

Foglio **94** Particella **466** Subalterno **500**

Foglio **94** Particella **617**

Foglio **94** Particella **618**

Foglio **94** Particella **619**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 13.308,00**

Categoria **D/8<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** VIA PERGOLATO n. 2/A Piano 7

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2018 Pratica n. FI0055334 in atti dal 03/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16904.1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

**> Dati identificativi**

Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **81** Particella **392**

Foglio **81** Particella **393**

Foglio **94** Particella **466** Subalterno **500**

Foglio **94** Particella **617**

Foglio **94** Particella **618**

Foglio **94** Particella **619**

Variazione del 27/06/2017 Pratica n. FI0089491 in atti dal 28/06/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 23775.1/2017)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791) (FI)**

Foglio **81** Particella **392**

Foglio **81** Particella **393**

Foglio **94** Particella **466**

Foglio **94** Particella **617**

Foglio **94** Particella **618**

Foglio **94** Particella **619**



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **11/06/2025**  
Ora: **12:10:17**  
Numero Pratica: **T181784/2025**  
Pag: **2 - Fine**

> **Indirizzo**

VIA PERGOLATO n. 2/A Piano 7

Variazione del 27/06/2017 Pratica n. FI0089491 in atti dal 28/06/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 23775.1/2017)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 13.308,00**  
Categoria **D/8<sup>a</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2018  
Pratica n. FI0055334 in atti dal 03/05/2018  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16904.1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. A.T.M. INERTI S.R.L. (CF 03024390795)**  
sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. del 27/06/2017 Pratica n. FI0089491 in atti dal 28/06/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 23775.1/2017)

*Visura telematica*

*Legenda*

*a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*