



## **COMUNE DI FUCECCHIO**

**LOC. QUERCE  
VIA DELLE CEPPATE N. 8-10-12**

### **PIANO DI RECUPERO PODERE IL CERRO**

**PROPRIETA'  
IMPASTATO SILVANO  
PRETINI LUISA**

### **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

*con valore di Relazione Tecnica  
ai sensi dell'art.20 della disciplina del P.IT.  
e di Relazione di Conformità al  
PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) PPR (Piano Paesaggistico )  
della Regione Toscana*

Novembre 2015

**Sommario**

1. Introduzione metodologica .....	3
2. Definizione dell'area di intervento e della normativa di riferimento - Analisi dello stato attuale	5
2.a. Breve descrizione dell'area di intervento .....	5
2.b. La pianificazione comunale - RU e PS .....	8
2.c. La pianificazione sovracomunale - il PTC provinciale .....	10
2.d. La pianificazione sovracomunale - il PIT regionale con valore di Piano Paesaggistico ....	11
3. Definizione dell'intervento - Relazione di Progetto .....	15
3.a. Descrizione del complesso ed obiettivi dell'intervento .....	15
4. Elementi per la Valutazione di Compatibilità Paesaggistica.....	17
4.a. Considerazioni metodologiche .....	17
4.b. I Beni paesaggistici individuati per Decreto o per Legge - DLgs 42/2004.....	17
4.c. Il PIT con valore di Piano Paesaggistico.....	18
4.d. Altri elementi di pregio paesaggistico o emergenze emerse durante i sopralluoghi .....	28
5. Stato dei luoghi dopo l'intervento - Valutazione paesaggistica. ....	30
5.1. I Beni paesaggistici .....	30
5.2. Elaborato 8b " Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" .....	31
5.3. L'ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore.....	34
5.4. Il PTC della Provincia di Firenze.....	41
6. Conclusioni .....	43

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### ***1. Introduzione metodologica***

La presente Relazione è finalizzata a verificare la conformità del progetto con la disciplina di tutela paesaggistica, in particolare con la nuova disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PIT - PPR) che è stato approvato dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015 con Deliberazione n.37, con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito PTCP) e con la disciplina comunale costituita dal Piano Strutturale (di seguito PS) e dal Regolamento Urbanistico (di seguito RU).

Obiettivo del presente documento è quindi quello di verificare se le azioni previste e prefigurate dal Piano di Recupero (di seguito PdR) in oggetto sono suscettibili di avere un impatto sulla componente paesaggio, intendendo per paesaggio, alla luce dello spirito che anima il nuovo PIT-PPR, non solamente le aree vincolate ed i beni di particolare pregio (posizione peraltro già superata dalla Convenzione europea del paesaggio del 2000-2006 e dal precedente PIT), ma considerando il paesaggio come frutto dello sviluppo dell'ambiente vitale delle popolazioni, come tutela della qualità dei luoghi dell'abitare, come habitat percepito e vissuto dagli abitanti stessi.

Il paesaggio, considerando quanto sopra detto, non è inteso solamente come l' "epidermide della Terra", come la parte visibile del territorio, ma è il risultato della scrittura della terra e dell'uomo, è l'impronta delle trasformazioni storiche, è il documento materiale delle evoluzioni sociali e antropiche e pertanto la sua analisi non deve riguardare solamente l'aspetto "visuale-percettivo" o l'aspetto "normativo-vincolistico", ma deve approfondire i meccanismi sociali-storici-economici e la struttura profonda del territorio che hanno prodotto quel determinato paesaggio. Altro aspetto fondamentale del paesaggio è costituito dalla rete ambientale-ecologica nel quale il paesaggio è inserito e che è a questo connesso con un doppio rapporto causa-effetto.

Una corretta valutazione paesaggistica, pertanto, non può limitarsi, come indicato chiaramente nel nuovo PIT-PPR, alle considerazioni sull'aspetto "percettivo", ma deve approfondire anche i rapporti ecologici connessi al paesaggio e, soprattutto, ai meccanismi strutturali che hanno determinato,

determinano e determineranno, in seguito all'attuazione delle azioni previsti, lo sviluppo e l'evoluzione del paesaggio stesso.

Alla luce di quanto sopra il presente elaborato è stato organizzato nel seguente modo:

1. Introduzione metodologica - Il nuovo PIT - Piano Paesaggistico - Nel quale capitolo viene brevemente illustrata la disciplina del nuovo PPR e viene descritto come verrà svolta la verifica di coerenza con il PIT-PPR.
2. Definizione dell'area di intervento e della normativa di riferimento - Analisi dello stato attuale - Nel quale capitolo vengono descritte le caratteristiche dell'area di intervento e dei manufatti ivi presenti e viene effettuata una prima analisi della disciplina di riferimento (PS-RU, PTCP, PIT-PPR, D.Lgs 42/2004).
3. Definizione dell'intervento - Relazione di Progetto - Nel quale capitolo vengono descritte le caratteristiche del PdR oggetto della verifica (ivi compresa la descrizione del progetto e gli obiettivi prefissati dal progetto stesso).
4. Elementi per la Valutazione di Compatibilità Paesaggistica - Nel quale capitolo vengono individuati nel dettaglio tutti gli elementi conoscitivi necessari per effettuare la valutazione paesaggistica; in particolare vengono analizzati Beni paesaggistici individuati per Decreto o per Legge, il PIT-PPR (con approfondimento dell'elaborato 8B e la scheda di Ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore) e le altre emergenze emerse durante i sopralluoghi .
5. Stato dei luoghi dopo l'intervento - Valutazione paesaggistica - Nel quale, alla luce di quanto previsto dal PdR in oggetto (e illustrato al cap. 3) e di quanto analizzato ai cap. 2 e 4 (in merito alle emergenze paesaggistiche ed ambientali che caratterizzano l'area), viene svolta la valutazione paesaggistica di dettaglio.
6. Conclusioni - Nel quale capitolo vengono tratte le conclusioni complessive dello studio effettuato e viene dichiarata, o meno, la conformità paesaggistica del presente PdR con il PPR.



## ***2. Definizione dell'area di intervento e della normativa di riferimento - Analisi dello stato attuale***

### **2.a. Breve descrizione dell'area di intervento**

Il complesso oggetto dell'intervento ed i fabbricati ivi ricompresi sono ubicati nel Comune di Fucecchio, in ambito agricolo, poco distanti dalla frazione di Querce, in via delle Ceppate n. 8-10-12, come illustrato nelle immagini allegate (immagini 1 e 2). L'area è caratterizzata dall'alternanza di appezzamenti coltivati, aree boscate ed insediamenti di origine rurale; a nord-est corrono i corsi d'acqua del Sibolla e del Collodi oltre i quali, in area pianeggiante, l'agricoltura assume caratteri più estensivi mentre, ancora più a sud-est si trova il padule di Fucecchio, come osservabile nell'immagine 3 che riproduce l'ortofoto del 2013 ricavata da Geoscopio, mentre l'immagine 4 è ricavata da google map ed rappresenta l'immediato intorno dell'area di intervento.

L'area ha una vocazione storicamente rurale anche se dagli anni '70-'80 del ventesimo secolo l'attività agricola non costituisce più la primaria risorsa economica locale ed è svolta spessissimo come attività secondaria o come hobby dai residenti che svolgono un altro lavoro in ambito urbano (Fucecchio, Castelfranco, Santa Croce, ma anche Altropascio e Bientina).

Anche il complesso oggetto dell'intervento ha origine rurale ed è strutturato intorno ad un cortile definito su tre lati da edifici (da ovest verso est: annesso rurale a due livelli, casa colonica, annesso rurale ad un livello) mentre il quarto lato (verso sud) è aperto ed è in parte occupato dallo sbocco del viale di accesso al complesso stesso (vd. immagine 7).

La resede così definita è circondata in parte da superfici coltivate (olivi, vigne e seminativo in gran parte abbandonato per un totale di circa 3 ettari) ed in parte da boschi (quercus spp, noccioli, pioppi bianchi ecc. per circa 1 ettaro), come evidenziato dalle immagini allegate. In particolare le aree boscate si trovano a nord degli edifici lasciando che questi siano esposti ai raggi solari meridiani; questa definizione ubicazione degli edifici e delle destinazioni d'uso degli spazi aperti è estremamente importante e dovrà essere salvaguardata.

A tal proposito è necessario fare una ulteriore considerazione in merito all'area di intervento: nelle schede del RU l'area di intervento è indicata con una linea spezzata chiusa (immagine 6 - stralcio della scheda PA 73) ma la presente valutazione è riferita all'intero PdR in oggetto, riguardando

anche le modificazioni esterne a tale perimetro. E' chiaro che gli interventi di natura edilizia saranno limitati a tale perimetro, come previsto dalle norme di RU, ma, come illustrato al precedente cap. 1 il paesaggio è per sua natura un concetto territoriale ampio e complesso e pertanto una valutazione di tale tipo deve necessariamente riguardare tutti gli interventi previsti, anche riferiti alle funzioni agricole ed all'organizzazione della resede-giardino.

## **Fabbricato principale**

Come sopra accennato il complesso edilizio è composto da un edificio principale, costituito dalla casa colonica già presente nel catasto Leopoldino (1824), come documentato nell'immagine 5, e da due edifici secondari, dei quali uno (ubicato ad ovest dell'edificio principale) è l'annesso agricolo principale, anch'esso già esistente in epoca leopoldina, mentre l'altro (ubicato ad est del fabbricato principale) è di epoca più recente.

L'edificio principale, così come si presenta allo stato attuale (immagini 8, 9, 10 e 11) è il risultato di una serie di addizioni funzionali sviluppatasi attorno al nucleo originario, corrispondente alla porzione centrale del fabbricato; il primo accrescimento pare sia già documentato nella mappa del catasto Leopoldino.

Dal punto di vista architettonico il fabbricato principale presenta le seguenti caratteristiche:

Il prospetto principale (immagine 8) presenta una copertura a capanna spiovente sul fronte in corrispondenza del nucleo originario, una porzione a padiglione, allineata con il nucleo originario, in corrispondenza della 1° fase di ampliamento, e un tetto a capanna con spiovente laterale per l'ultimo ampliamento realizzato;

Il prospetto posteriore (immagine 9) è caratterizzato dall'emergere di due falde a capanna sui lati est e ovest che potrebbero far pensare ad una volontà di simmetria del disegno, sebbene realizzato in tempi diversi.

Anche le foto che rappresentano i prospetti laterali nel loro angolo con il prospetto posteriore e con il prospetto principale (immagini 10 e 11) e la fotoaerea delle coperture (immagine 14), dimostrano come l'edificio sia frutto di continue addizioni di varia entità.

A seguito delle continue addizioni anche il disegno degli spazi interni e degli spazi distributivi (ingressi, atri, scale) sono stati modificati nel tempo al punto che l'edificio non può essere

ricondotto ad una tipologia strutturale e funzionale precisa.

Il prospetto è caratterizzato dall'alternanza di aperture ad arco e ad architrave piana, secondo un fenomeno tipico dell'architettura rurale, organizzate in maniera non organica ma funzionale agli spazi interni.

Allo stato attuale, a seguito dei numerosi anni di abbandono, l'edificio presenta i seguenti elementi di degrado: molti solai sono pericolanti a causa del deterioramento della struttura in legno e degli elementi in laterizio; anche la copertura è pericolante in alcuni punti e nella parte retrostante è stata sostituita da materiale improprio (fibrocemento); umidità diffusa nella muratura con situazioni di degrado sia degli intonaci che della struttura muraria; infissi in condizioni precarie non rispondenti a nessun livello di confort; pavimenti al piano terra assenti o interessati da umidità e degrado; facciate esterne ovunque degradate.

### **Annessi esterni: fienile lato ovest e carraia lato est**

Una parte del fienile lato est risulta presente nella mappa del vecchio catasto Leopoldino mentre la restante parte è frutto di successivi ampliamenti, similmente a quanto accaduto con l'edificio principale. Il fienile ha due piani fuori terra e unica copertura a capanna (immagine 12). In adiacenza alla parete nord sono addossati un wc e un porcile.

Anche in questo caso l'edificio presenta alternanza di aperture ad arco e ad architrave piana, ma qui sono impiegate anche aperture a mandorlato e da una ricerca compositiva più attenta, soprattutto nella parte del piano superiore, come accade spesso nei fienili toscani.

Il terzo edificio (immagine 13) ha un uso carraia ed ha un solo piano fuori terra con copertura a capanna, non è presente nella mappa del catasto Leopoldino e, con molta probabilità, considerando che i mattoni impiegati sono simili, è stata realizzata insieme all'ultimo ampliamento dell'edificio principale.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione / stato di degrado, per il fienile e la carraia valgono sostanzialmente le stesse considerazioni del fabbricato principale, fatto salvo l'intervento di consolidamento strutturale del fienile, di recentissima attuazione, costituito dalla realizzazione di un cordolo a sostegno della copertura, resosi necessario per salvaguardare l'intero manufatto.

## **2.b. La pianificazione comunale - RU e PS**

Dall'analisi del RU e del PS comunali emergono i seguenti dati.

\*) Il RU vigente individua l'area come zona Agricola E7 classificando il fabbricato principale e il fienile come manufatti di pregio storico architettonico (colore arancio nella cartografia riportata nelle immagini 15 e 16), mentre non risulta classificato il manufatto ad un solo piano.

\*) Nelle immagini sopra indicate è evidente anche il limite color marrone che rimanda ad una specifica scheda PA 73 nella quale viene definita la disciplina di intervento da attuarsi attraverso Piano di Recupero che pone particolare attenzione all'individuazione di una "forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso". Le immagini 17 e 18 riportano specificatamente le schede di intervento PA 73 relative alla disciplina urbanistica ed alla valutazione ambientale.

\*) Nelle schede sopra dette, oltre ai parametri urbanistici da rispettare, sono individuate norme di carattere paesaggistico ed ambientale, in particolare viene fatto riferimento all'armonizzazione con il paesaggio rurale circostante, al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla disponibilità idrica, alla assenza delle reti idrica e fognario e, conseguentemente, al sistema depurativo.

\*) Il PS è, per sua natura, lo strumento di pianificazione di natura strategica che deve "raccolgere" in se la disciplina sovracomunale per definire le linee di sviluppo del territorio e degli insediamenti; in questo senso la disciplina di tutela paesaggistica relativa all'area in oggetto è definita attraverso due strumenti: i sistemi e sottosistemi territoriali; le invarianti strutturali.

\*) Per quanto concerne i sistemi e sottosistemi territoriali l'area in oggetto (vd. immagine 19) è individuata all'interno del Sistema delle Cerbaie - Sottosistema a prevalente indirizzo forestale ed è disciplinata all'art. 63 del quale viene riportato lo stralcio più strettamente connesso alla tutela paesaggistica ed ambientale: "a) tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo alle aree lacustri dei vallini umidi e alle aree boscate; b) salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglionamenti, edilizia rurale sparsa, ecc.; c) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali."

\*) Per quanto concerne le invarianti strutturali, invece, l'area in oggetto, come illustrato nell'immagine 20, è ricompresa all'interno delle seguenti perimetrazioni:

a) aree boscate: per la parte così riconosciuta dagli enti competenti e comunque per le aree non edificate.

b) ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 del PTCP): per la

parte orientale dell'area di intervento che ricomprende le aree boscate, la resede e alcune aree coltivate e non ricomprende gli edifici oggetto del PdR. Tale ambito coincide, per il territorio di Fucecchio, con il sottosistema dell'area Palustre.

c) aree fragili del territorio aperto (art. 11 del PTCP): per la parte occidentale dell'area di intervento che ricomprende gli edifici, alcune aree coltivate ed alcune aree boscate.

d) il SIR 63 delle Cerbaie: che ha una perimetrazione del tutto simile al precedente "ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL".

\*) Le aree boscate sono disciplinate all'art. 25 delle NTA del PS nel quale vengono definite gli obiettivi, le linee di intervento e i divieti individuati dal PS stesso.

\*) Gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL sono disciplinati all'art. 26 delle NTA del PS nel quale sono definite le seguenti specifiche prescrizioni: "Non consentire nuove edificazioni fino all'istituzione di parchi o riserve; gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale."

\*) Le aree fragili sono disciplinate all'art. 27 delle NTA del PS nel quale sono definite le seguenti specifiche prescrizioni: "Sono ammessi gli interventi consentiti dal presente Piano Strutturale per ogni singolo Sistema e Sottosistema che rispettino il valore tutelato disciplinandoli con regole finalizzate alla tutela ambientale e all'inserimento panoramico e paesaggistico, nel rispetto delle risorse esistenti; gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, sono soggetti alle limitazioni previste nei criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Sottosistemi; gli interventi ricadenti all'interno della presente area saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio; fino all'adozione del Programma di paesaggio da parte della Provincia, gli interventi ammissibili ricadenti all'interno dell'area dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo panoramico e paesaggistico, avente ad oggetto la verifica circa l'ottimale localizzazione dell'intervento proposto che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione del valore panoramico e paesaggistico d'insieme."

\*) I SIR sono disciplinati all'art. 29 delle NTA del PS e, nell'ambito del presente PdR, è stato effettuato uno specifico studio di incidenza i cui risultati sono riportati nella relativa Relazione di Incidenza che costituisce allegato agli elaborati al PdR in oggetto.

I progettisti del presente PdR, data la complessità e la specificità dell'intervento, hanno redatto una variante alle attuali norme urbanistiche includendo una scheda analisi-progetto con tutti i parametri urbanistici, dettagli tecnico costruttivi ed i materiali impiegati per il recupero degli immobili comprensiva delle norme tecniche di attuazione.

Gli elaborati tecnici allegati al PdR evidenziano tutte le trasformazioni e le modifiche che interessano il progetto di recupero, di seguito brevemente riportate, compreso le sistemazioni esterne e ambientali con particolare attenzione all'assetto vegetazionale parte integrante dell'intervento edilizio.

Il PdR così predisposto non prevede nel suo complesso incrementi di superficie utile lorda, di volume, di superficie coperta rispetto allo stato attuale.

### **2.c. La pianificazione sovracomunale - il PTC provinciale**

Come sopra detto in merito al PS vigente e come evidenziato nell'immagine 21 (stralcio della Tavola 16 del PTCP) la disciplina di tutela paesaggistica definita dal PTCP per l'area oggetto del presente PdR è quella definita agli art. 10 e 11; in particolare in questi articoli sono presenti le seguenti prescrizioni:

Art. 10 - c 4. Negli ambiti territoriali di cui ai commi precedenti, fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, gli SU dei Comuni:

- a) consentono nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1 (singolarità naturale, geologica, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà);
- b) si conformano alla prescrizione che gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale;
- c) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.

Art. 11 - c. 4. Le aree fragili necessitano di politiche e di azioni coordinate e finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 1 (forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività), nonché di azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano locale di sviluppo rurale provinciale (PLSR), in coordinamento con le altre politiche di settore (biodiversità, faunisticovenatorie, parchi, rete ecologica).

Art.11 - c.5. Le politiche e le azioni di cui al precedente comma devono:

- a) prevedere la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, con particolare riguardo alle risorse agroambientali di cui al precedente

articolo 7;

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

## **2.d. La pianificazione sovracomunale - il PIT regionale con valore di Piano Paesaggistico**

Già la Convenzione europea del paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000 e ratificata dall’Italia nel 2006, aveva superato il concetto di paesaggio come “bellosguardo dalla villa” o come visione panoramica delle eccellenze paesaggistiche, concependo il paesaggio come frutto dello sviluppo dell’ambiente vitale delle popolazioni, come tutela della qualità dei luoghi dell’abitare, come habitat percepito e vissuto dagli abitanti stessi. In questa ottica rientrano nel concetto di paesaggio non solo gli "elementi di pregio, singoli o collettivi", ma l'intero territorio, ivi comprese le periferie, le campagne urbanizzate, le lottizzazioni incrementali, le aree dismesse, le zone industriali degradate, i bacini fluviali a rischio, le aree interne o in abbandono ecc.

Questa impostazione "collettiva", "complessiva", di paesaggio era già presente nel PIT precedente e viene approfondita nel nuovo PIT-PPR ponendosi l’obiettivo di superare il concetto di "tutela", concepita come parere dei funzionari che rappresentano lo Stato in merito ai singoli progetti di trasformazione, per cercare invece di fornire nuovi strumenti di supporto alla pianificazione ed alla progettazione, attraverso la codifica di regole, pubblicamente deliberate e condivise, capaci di

anticipare e dunque indirizzare la concezione dei singoli progetti, per garantire il buon governo del paesaggio e delle sue trasformazioni.

Tale regole sono costituite, come riferimento centrale, dalle "invarianti strutturali" che, già presenti nel PIT precedente, assumono qui il ruolo di regole che indirizzano ordinariamente la trasformazione del territorio e non di "modello" da vincolare, museificare o copiare sterilmente.

Per rendere effettivamente attuabile tale obiettivo metodologico il nuovo Piano Paesaggistico individua tre approcci essenziali e concorrenti del concetto di paesaggio: a) l'approccio *estetico-percettivo* (il concetto di "percezione", che come detto sopra, è stato rinnovato dalla Convenzione europea sul paesaggio nel senso di conoscenza e comprensione da parte delle popolazioni che vivono e costruiscono il paesaggio); b) l'approccio *ecologico* (che individua e tratta le valenze ambientali del paesaggio e della sua organizzazione ecosistemica); c) l'approccio *strutturale* (che individua le identità dei luoghi formatesi nel tempo attraverso lo sviluppo delle relazioni fra insediamento umano e ambiente, e interpreta in forme processuali le relazioni fra 'paesaggio ecologico' e 'paesaggio culturale'). Solamente attraverso l'analisi di queste tre componenti è possibile comprendere le dinamiche complessive e le regole che hanno generato il paesaggio per salvaguardarne le dinamiche evolutive profonde, le strutture di lunga durata e il valore percettivo.

Al fine di raggiungere tali obiettivi di carattere generale, il PIT-PPR individua tre "metaobiettivi" e 10 obiettivi strategici

### **I tre "metaobiettivi"**

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

### **I Dieci obiettivi strategici**

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata" ("la



Toscana è rimasta più che romana etrusca” S.Muratori, *Civiltà e territorio* 1967, 528-531); evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.

2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

La lettura strutturale del paesaggio di cui sopra ha invece portato all'individuazione di 4 invarianti strutturali che, costituendo la struttura territoriale profonda, hanno consentito di riconoscere le regole genetiche che hanno costruito i diversi paesaggi che, a loro volta, hanno fornito le regole "future" da seguire nella sua ulteriore trasformazione (le cosiddette "prescrizioni").

### **L'elaborato 8b e gli "Ambiti di paesaggio"**

Per attuare efficacemente gli obiettivi sopra indicati il PIT-PPR definisce una complessa disciplina all'interno della quale gli elementi che possono essere individuati specificatamente per il caso in

oggetto sono essenzialmente due: l'elaborato 8b "Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" e gli "Ambiti di paesaggio" nei quali il PPR ha suddiviso il territorio regionale. Per entrambi il PIT-PPR definisce specifici obiettivi, direttive e prescrizioni nel modo di seguito definito.

L'elaborato 8b definisce la disciplina per tutte le tipologie di bene paesaggistico individuate dalle norme di settore.

In merito agli "Ambiti", invece, l'area oggetto del presente progetto ricade nell' Ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore per il quale il PIT-PPR propone una specifica scheda (vd immagine 22).

Al successivo cap. 4 "Elementi per la Valutazione" verranno analizzati nel dettaglio questi due elementi disciplinari, analizzando quali di queste emergenze hanno riferimento all'area in oggetto ed ai beni ivi compresi. e successivamente, al cap. 5, ne verrà verificata la compatibilità paesaggistica delle azioni previste dal PdR rispetto.

### ***3. Definizione dell'intervento - Relazione di Progetto***

#### **3.a. Descrizione del complesso ed obiettivi dell'intervento**

##### **Obiettivi dell'intervento - coerenza con il RU**

Alla luce di quanto previsto dal RU, ed in particolare dalla Scheda Progetto PA73, gli obiettivi del PdR predisposto dai progettisti sono quelli di seguito sinteticamente definiti. Le immagini 23 e 27 intendono fornire delle simulazioni grafiche di come il PdR intende mettere in atto tali obiettivi e dell'impatto paesaggistico che da questo può derivare; l'immagine 23, in particolare, può essere confrontata con l'immagine 24 che rappresenta una raffigurazione, con la stessa tecnica grafica, dello stato attuale. Similmente le immagini 25 e 26 rappresentano lo stato dei luoghi così com'è allo stato attuale e come viene prefigurato dal PdR. Le immagini 28 e 29 riportano le visuali paesaggistiche dal torrente Sibolla verso la collina sulla quale si trovano gli edifici oggetto dell'intervento, coperto dalla vegetazione boschiva

- \*) Eliminare il disordine compositivo dei volumi e della copertura e recupero conservativo e tipologico dei fabbricati;
- \*) Ridefinizione della tipologia compositiva del fabbricato principale in quanto questo risulta il più alterato dagli interventi succedutisi nel tempo.
- \*) Eliminazione della volumetria accorpata su un lato est del fabbricato e recupero di tale volumetria per formare una nuova piccola unità abitativa.
- \*) Sviluppare la forma a padiglione della copertura, già presente nella parte ovest per dare un disegno unitario alla copertura stessa, secondo la tradizione dell'edilizia rurale "progettata".
- \*) Salvaguardare degli elementi di testimonianza storica, architettonica e tipologica.
- \*) Ristabilire, fin dove possibile, un impianto planimetrico simile a quello del catasto Leopoldino.
- \*) Recuperare tutte le superfici dei fabbricati per realizzare 4 Unità Abitative (di seguito UA) a servizio della famiglia dei proprietari.
- \*) Di tali 4 UA, due vengono individuate all'interno del fabbricato principale, una nel fienile integralmente recuperato ed una, di nuova costituzione, da realizzarsi con recupero della volumetria della attuale carraia e della porzione demolita dell'edificio principale.
- \*) Ubicare tale nuova volumetria in prossimità della attuale carraia venendo così ad accentuare in rapporto agli altri fabbricati un effetto di corte rurale. Tale soluzione non stravolge sostanzialmente l'assetto planimetrico attuale dei fabbricati già distinti in tre corpi di fabbrica

separati .

- \*) Un nuovo assetto della componente vegetazionale con eliminazione di tutte le pinete artificiali che risultano completamente infestate da malattia, tutte le alberature incongrue e non autoctone (vedi cedri), e l'inserimento di un assetto vegetazionale il più possibile corrispondente all'originario quando il terreno al contorno dei fabbricati risultava coltivato e sistemato.
- \*) Regimazione delle acque con ripristino delle vecchie scoline, limitato rimodellamento dei livelli del terreno all'interno del resede dei fabbricati per ripristinare le pendenze ed i displuvi originari alterati con l'inserimento delle piantumazioni artificiali.
- \*) I proprietari intendono destinare ad agricoltura, ed in particolare alla coltura della vite, dell'olivo e degli alberi da frutto, ampi spazi della loro proprietà, nell'ambito della tradizione agricola locale, sebbene questa attività non può attualmente rappresentare la loro primaria fonte di sussistenza.

Tutti i nuovi inserimenti di alberature saranno improntati all'impiego di essenze tradizionali compatibili e tipiche del contesto agrario locale : cipressi, acero campestre, salice rosso, sorbo, noce, fico, ornello, nocciolo nonché parti cespugliate con corbezzolo, ginestra, biancospino, ciliegio selvatico. Trattasi di piante già in gran parte presenti infestate e sommerse dalla macchia di rovi.

L'area non è servita da pubblica fognatura per cui il PdR prevede la realizzazione di un impianto di depurazione indipendente del tipo "fitodepurazione" in quanto giudicato più idoneo ad un ambito rurale. Le immagini 30 e 31 rappresentano lo schema della rete fognaria interna al comparto con l'ubicazione dell'impianto di fitodepurazione e la struttura essenziale dell'impianto stesso.

Anche per quel che riguarda il fabbisogno idrico l'ambito di intervento non è allacciato alla rete pubblica mentre è presente un pozzo a sterro, esistente già al momento dell'acquisto degli attuali proprietari, i cui prelievi vengono impiegati per usi non potabili.

Oltre a quanto sopra il PdR ha inserito, a nord degli edifici, in ambito boscato e quindi in area che non presenta elementi di disturbo antropico, una grotta per chiroterri, in coerenza con la norma del RU che ha recepito le "Linee guida per la conservazione dei Chiroterri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi" predisposte dal Ministero dell'Ambiente e I.S.P.R.A. e fatte proprie dalla Regione Toscana.

## ***4. Elementi per la Valutazione di Compatibilità Paesaggistica***

### **4.a. Considerazioni metodologiche**

Nel presente capito vengono analizzati ed approfonditi gli elementi conoscitivi necessari per effettuare la valutazione di compatibilità paesaggistica che si svolgerà nel successivo capitolo 5; in particolare vengono riprese tutte le emergenze individuate ai capitolo precedenti e ne viene studiata la normativa di riferimento evidenziando gli elementi specifici riferibili allo studio in oggetto.

### **4.b. I Beni paesaggistici individuati per Decreto o per Legge - DLgs 42/2004**

Per prima cosa vengono individuati Beni paesaggistici individuati per Decreto o per Legge che risultato interessati dal presente progetto e viene costruita una scheda-matrice che verrà ripresa e sviluppata al successivo cap. 5. I Beni Beni paesaggistici individuati per Decreto o per Legge costituiscono anche materia di tutela paesaggistica per i piani subordinati, in particolare del PIT-PPR che ne li tratta nell'elaborato 8B e pertanto al successivo cap.4.c verrà integrato quanto qui definito con le considerazioni relative alla disciplina regionale.

<b>Vincolo</b>	<b>Interesse</b>	<b>Note</b>
D.Lgs 42/2004 – Immobili e aree di notevole interesse pubblico (artt. 136)	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto
D.Lgs 42/2004, art. 142– ex 431/1985 – Aree tutelate per legge:		
a) Territori costieri;	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto
b) Territori contermini ai laghi;	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto
c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775;	SI	Come evidente nell'immagine 32 l'area di intervento è ricompresa nel vincolo della lettera c) ex-Galasso. La cartografia riportata è stata ricavata dal sito internet della regione toscana "geoscopio/pianopaesaggistico".
d) Montagne;	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto

e) ghiacciai e circhi glaciali;	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto
f) Parchi e riserve nazionali o regionali	NO	L' intervento è esterno all'area contigua delle Riserva del Padule di Fucecchio, come evidente nell'immagine 33.
g) territori coperti da foreste e da boschi.	SI	Come evidente nell'immagine 34 riportata l'area di intervento è in alcune parti ricompresa nel vincolo della lettera g) ex-Galasso (sebbene per le aree non edificate). La cartografia riportata è stata ricavata dal sito internet della regione toscana "geoscopio/pianopaesaggistico".
h) aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici	NO	La cartografia della regione toscana "geoscopio/pianopaesaggistico" individua il Comune di Fucecchio all'interno dell'elenco dei comuni per i quali "non è stata accertata la presenza di usi civici" (in particolare "l'istruttoria di accertamento non è stata eseguita"); allo stato attuale, in ogni caso, l'area in oggetto non risulta essere gravata da usi civici.
i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto; le aree più prossime sono costituite dal Padule di Fucecchio e dal Lago del Sibolla che però, considerando la notevole distanza dall'area di intervento (come da cartografia allegata), non sono suscettibili di subire impatto paesaggistico a seguito dell'attuazione del presente progetto.
l) vulcani ; <i>D.Lgs 42/2004, art. 142– ex 431/1985 – Aree tutelate per legge, lett. l</i>	NO	Nessun bene è ricompreso nell'area di intervento o in aree prossime in grado di subire impatto a seguito dell'attuazione del presente progetto

Alla luce di quanto sopra definito, nel successivo capitolo 5, dovrà essere verificata la compatibilità paesaggistica dei seguenti beni:

- \*) D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. C) Corsi d'acqua - relativamente al corso d'acqua Sibolla
- \*) D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. G) territori coperti da foreste e da boschi - relativamente alle aree boscate ricadenti all'interno dell'area di intervento.

#### **4.c. Il PIT con valore di Piano Paesaggistico**

Come detto al precedente cap. 2.d vengono qui analizzati l'elaborato 8b "Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" e gli "Ambiti di paesaggio" nei quali il PPR ha suddiviso il territorio regionale (vd. immagine 22), selezionando, per entrambi, gli specifici obiettivi, le direttive e le prescrizioni che hanno riferimento con l'area di intervento, con le caratteristiche tipologiche del territorio locale e con specificità degli edifici oggetto del PdR.

**4.c.1. 8b " Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)"**

L'analisi svolta al precedente cap. 4.b ha evidenziato che i Beni paesaggistici per i quali deve essere svolta la valutazione paesaggistica sono 2: i Fiumi, torrenti e corsi d'acqua disciplinati all'art.8 dell'elaborato 8B; i Boschi disciplinati all'art. 12 dell'elaborato 8B. Di seguito vengono riportate in forma schematica le emergenze (obiettivi, direttive e prescrizioni) per le quali, sebbene siano formalmente rivolte agli enti pubblici che devono predisporre gli strumenti della pianificazione, è stata individuato un possibile rapporto con l'area in oggetto.

**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)**

<b>Obiettivi</b>	<b>Rapporto con l'area in oggetto</b>
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;	SI - l'area di intervento, seppure ubicata in ambito collinare, è contigua alla fascia di rispetto fluviale dei corsi d'acqua Sibolla e Collodi (vd. immagini 28, 29 e 31).
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;	No - il PdR non prevede alcun intervento di artificializzazione degli alvei
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;	No - il PdR non prevede alcun intervento di antropizzazione degli alvei
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;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui corridoi ecologici
e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui paesaggi fluviali degradati
f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.	No - il PdR non è ubicato in prossimità del fiume o delle fasce fluviali
<b>Direttive</b>	<b>Rapporto con l'area in oggetto</b>
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;	NO - i valori ecosistemici e paesaggistici di maggiore interesse sono esterni all'ambito di intervento

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;	No - il PdR non è ubicato in prossimità di opere idrauliche
c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;	SI - l'area di intervento, seppure ubicata in ambito collinare, è interessata dalle visuali paesaggistiche dalle rive dei corsi d'acqua Sibolla e Collodi (vd. immagini 28 e 29).
d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;	No - il PdR non è ubicato in prossimità del fiume o delle fasce fluviali
e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui corsi d'acqua
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;	SI - Oltre gli interventi sul patrimonio edilizio è prevista la sistemazione degli spazi esterni che, necessariamente, coinvolgeranno il reticolo idraulico superficiale
g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua
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;	No - il PdR non prevede alcun intervento sulla vegetazione dei corsi d'acqua
i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;	No - l'area non ospita alcun insediamento produttivo
l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;	No - il PdR non prevede alcun incremento urbano
m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui percorsi
n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;	No - il PdR non entra nel merito della gestione della vegetazione ripariale
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	No - il PdR non prevede alcun intervento su spazi di carattere pubblico



compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.	
<b>Prescrizioni</b>	<b>Rapporto con l'area in oggetto</b>
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;	No - il PdR non prevede alcun intervento sulla vegetazione e sulle reti ecologiche dei corsi d'acqua
2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui percorsi
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;	No - il PdR non prevede alcun intervento sui corsi d'acqua
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.	SI - l'area di intervento, seppure ubicata in ambito collinare, è interessata dalle visuali paesaggistiche della piana.
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.	No - il PdR non prevede alcun intervento sul sistema idrografico
c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 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; 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.	1: NO - il PdR non prevede alcun intervento sul sistema idrografico 2, 3 e 5: SI - l'area di intervento, seppure ubicata in ambito collinare, è interessata dalle visuali paesaggistiche della piana. 4: SI - il PdR prevede interventi sul patrimonio edilizio storicizzato.
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico	NO - il PdR non prevede alcuna rete pubblica o di interesse pubblico. Verrà realizzata una rete fognaria privata, con impianto di fitodepurazione della quale

e il minor impatto visivo possibile.	verrà valutato l'impatto paesaggistico ed ambientale.
e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.	NO - il PdR non prevede alcuna area destinata a parcheggio ma solamente posti auto in prossimità delle abitazioni.
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	NO - il PdR non prevede strutture temporanee; viene però prescritto che qualora, nel tempo, dovesse manifestarsene l'esigenza, queste dovranno essere realizzate osservando le prescrizioni ivi definite.
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.	SI - il PdR prevede la realizzazione di un nuovo edificio (attraverso il riutilizzo delle volumetrie esistenti) e di un impianto di fitodepurazione autonomo
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 negativamente o limitare le visuali panoramiche	NO - il PdR non prevede l'inserimento di tali manufatti

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

Obiettivi	Rapporto con l'area in oggetto
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;	NO - l'area boscata interna all'ambito di intervento è estremamente limitata e non è previsto alcun intervento nel sistema forestale strutturato.
b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori	SI - il PdR prevede la

paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;	sostituzione di specie alloctone con specie locali, autoctone e/o riconosciute ormai come tali.
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;	SI - il PdR prevede interventi nel bosco limitrofo agli edifici attraverso la sostituzione di specie alloctone o colpite da mazzococco con specie locali, autoctone e/o riconosciute ormai come tali
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;	SI - il riconoscimento di parte dell'area (la parte orientale che non ospita edifici, vd. immagine 33) come SIR connota l'area come di particolare rilevanza.
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;	SI - questo è anche un obiettivo del PdR stesso, per quanto di tratti di un intervento di recupero e di modeste dimensioni.
f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;	NO - l'intervento non comprende paesaggi agrari di questo tipo
g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;	NO - l'intervento non comprende paesaggi agrari di questo tipo
h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;	NO - l'intervento non comprende paesaggi agrari di questo tipo
i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità .	NO - l'intervento non comprende paesaggi agrari di questo tipo
<b>Direttive - strategie</b>	<b>Rapporto con l'area in oggetto</b>
1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;	NO - l'area è di modeste dimensioni e non destinata a colture
2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;	SI - sebbene si tratti di area di modeste dimensioni e non destinata a colture verranno sostituite le specie aliene ivi presenti con specie autoctone
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	NO - non sono previsti interventi nelle aree boscate se non quelli

consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed esteticoperceptivi;	connessi alla sostituzione delle specie aliene con specie autoctone
4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;	SI - è prevista l'attività agricola part-time la quale, sebbene non costituisca appieno l'attività rurale "storica", può allo stato attuale rappresentare un primo tentativo di recuperare un corretto rapporto insediamento-ambiente.
5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;	SI - costituisce obiettivo del PdR (vd. precedente cap. 3a) recuperare gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.
6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;	NO - l'esiguità della proprietà non consente di avere una attività economica connessa alla produzione selvo-colturale.
7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero: - dei castagneti da frutto; - dei boschi di alto fusto di castagno; - delle pinete costiere; - delle sugherete; - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;	NO - l'area in oggetto non presenta emergenze di questo tipo
8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;	NO - l'area in oggetto non presenta emergenze di questo tipo
9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali	NO - l'area in oggetto non presenta emergenze di questo tipo
<b>Prescrizioni</b>	<b>Rapporto con l'area in oggetto</b>
a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, 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,	SI - sono previsti interventi sull'uso delle destinazioni d'uso (sia degli edifici che degli spazi aperti) da valutare (vd. succ. cap. 5) in

agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	relazione ai valori ecostistemici e paesaggistici locali.
2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	SI - sono previsti interventi sul PEE da valutare (vd. succ. cap. 5) in relazione ai valori ecostistemici e paesaggistici locali.
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.	SI - costituisce obiettivo del PdR (vd. precedente cap. 3a) recuperare gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.
b - Non sono ammessi:	
1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecostistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;	NO - non sono previste nuove previsioni edificatorie, ma solamente il riutilizzo, e la riorganizzazione, delle volumetrie esistenti, con una particolare tutela per quelle storizzate.
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.	NO - non sono previsti manufatti di tale tipo

#### 4.c.2. L'ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore

Nel presente capitolo vengono evidenziate le emergenze paesaggistiche che caratterizzano l'area di intervento così come individuate all'interno dell'ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore del Piano Paesaggistico.

Il nuovo Piano Paesaggistico, a differenza del precedente, individua solamente 20 Ambiti territoriali (in precedenza erano 39) per cui ciascuno di questi ricomprende un maggior numero di Comuni; nel caso dell'Ambito 5 i Comuni sono 22; oltre a Fucecchio (FI), infatti, vi sono Buggiano (PT), Capraia e Limite (FI), Castelfranco di Sotto (PI), Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa E Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT), Montelupo Fiorentino (FI), Montopoli in Val D'arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce Sull'arno (PI), Santa Maria a Monte

(PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).

Nell'immagine 22 viene riprodotta la cartografia identificativa del PPR con evidenziato in rosso il Comune di Fucecchio mentre in grigio chiaro è l'Ambito paesaggistico 5.

Per questi Comuni, che vanno dalle prime pendici dell'Appennino (la Svizzera pesciatina ad esempio), ai rilievi delle Cerbaie, alle rive dell'Arno fino alle colline samminiatesi, e che, come definito nella scheda di Ambito, presentano "paesaggi fortemente eterogenei", il PPR ha individuato le caratteristiche paesaggistiche salienti e suscettibili di tutela e per queste ha definito specifici obiettivi, direttive e prescrizioni.

Nell'ambito dello studio del PPR che ha portato alla redazione della presente relazione sono state analizzate, valutate e selezionate le caratteristiche, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni che, tra tutte quelle relative all'Ambito paesaggistico 5, sono state riconosciute come identitarie del territorio nel quale viene attuato l'intervento (territorio di Fucecchio con particolare riferimento all'area di bassa-collina). Le caratteristiche, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni sono state inserite, anche attraverso spiegazioni, riassunti e accorpamenti, in una apposita tabella schematica che avrà la funzione di matrice di verifica di sostenibilità nel successivo cap. 5. Nella tabella le caratteristiche, obiettivi, direttive e prescrizioni, vengono inserite nella colonna "Emergenze", mentre nella colonna "Tipologia di emergenza ed annotazioni" viene spiegato a quale categoria queste emergenze fanno riferimento e, se necessario, ne vengono spiegati i motivi di tale inserimento.

<b>Emergenze</b>	<b>Tipologia di emergenza ed annotazioni</b>
Pressione antropica, urbanizzazione, incremento impermeabilizzazione - Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare gli insediamenti ed i manufatti esistenti.	Criticità individuata e relativa disciplina definita dal PPR.
Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.
L'area di intervento è individuabile tra quelle che il PPR riconosce come "Aree di passaggio tra l'ecosistema delle aree boscate delle Cerbaie e quello della bonifica attorno al Padule di Fucecchio" e come "matrice agroecosistemica collinare" (sebbene in un area periferica rispetto alle colture collinari delle Cerbaie) nella quale si riconoscono ancora fortemente le tracce della maglia agraria mezzadrile.	Elemento da conservare per il valore di nodo tra ecosistemi diversi
Preservare gli spazi agricoli residui.	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.
Salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.

agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella".	
Favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa.	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.
Il paesaggio collinare pur mantenendo l'organizzazione territoriale storica fa registrare una significativa presenza di residenze non rurali creando uno squilibrio formale nella qualità paesistica.	Criticità formale paesaggistica.
La diffusione di colture specializzate, sebbene in generale abbia contribuito ad arginare fenomeni di abbandono, ha determinato in alcuni casi delle criticità. In particolare, per impianti vitivinicoli di grande estensione e con ridisegno integrale della maglia agraria, la semplificazione eccessiva della stessa con la riduzione del corredo vegetazionale e la rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente comporta una riduzione dei valori paesaggistici.	Criticità paesaggistica formale e strutturale.
L'area di intervento pare appartenere al Morfotipo 19 - Mosaico colturale e boscato - Il morfotipo è caratterizzato da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Le colture presenti possono essere mosaici agrari complessi arborei ed erbacei dati dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi, oppure prevalentemente seminativi semplici.	Riconoscimento di elementi paesaggistici, connessi allo specifico morfotipo, che devono essere tutelati all'interno del progetto.
Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno: promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;	Indirizzi
Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:	
*) il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale ;	
*) il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;	
*) la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti (con priorità per il Montalbano e le colline comprese tra Pescia e Montecatini) mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico;	Indirizzi
*) il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali), della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici;	
Riduzione, frammentazione o contaminazione di specie aliene, non autoctone o infestanti delle aree boscate.	Criticità per quel che riguarda la struttura vegetazionale.
Diffusa presenza di fitopatologie (ad esempio della cocciniglia sulle pinete di pino marittimo o del cinipide del castagno)	Criticità per quel che riguarda sia l'ambiente che la salute umana (facile innesco e

	diffusione di incendi).
Frequenti incendi interessano ampie zone boschive di questo ambito, e in particolare i versanti centromeridionali del Montalbano e buona parte dei boschi delle Cerbaie (in particolare le pinete).	Criticità (vd. punto precedente).
Presenza di aree tutelate, ai sensi di normative di diversa natura, nelle vicinanze dell'intervento: SIR delle Cerbaie, SIR del lago del Sibolla, le due riserve provinciali del Sibolla e di Fucecchio, la zona Ramsar del padule di Fucecchio in via di ratificazione.	Elementi di positività ambientale e paesaggistica.
Carente manutenzione delle opere idrauliche minori.	Criticità locale con ripercussioni sulla stabilità idrogeologica.
Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono.	Criticità del paesaggio rurale con conseguenze sulla stabilità idrogeologica.
Criticità delle falde: forte prelievo idrico e inquinamento della falda.	Criticità della risorsa idrica.
Bassa qualità delle acque superficiali	Criticità con conseguenze sui corpi idrici che sugli specchi d'acqua ai quali affluiscono, in particolare il padule di Fucecchio.
Progetto "Tubone" e opere minori a questo collegate.	Elemento di positività in quanto consentirà a tutta la vasta conurbazione di Fucecchio, S.Minitato, Santa Croce e Castelfranco di raggiungere gli standard qualitativi di depurazione dei reflui e di regolarizzare il deflusso delle acque da monte a valle.
Alcuni insediamenti isolati hanno impianti depurativi inadeguati o inesistenti scaricando in fossa campestre.	Criticità con conseguenze negative sulla qualità delle acque (vd. sopra)

#### **4.d Altri elementi di pregio paesaggistico o emergenze emerse durante i sopralluoghi**

Durante i sopralluoghi effettuati per la redazione del presente documento sono emersi i seguenti elementi di pregio paesaggistico e le seguenti criticità.

- \*) Il fienile presenta archi e mandorlato (immagini 34, 35, 36 e 37) anche sugli altri lati non rivolti verso il cortile principale; molte aperture però sono stati oggetto di interventi non coerenti: archi chiusi o semichiusi per rafforzare la struttura; architravi in metallo, grondaie e pluviali in materiale improprio ecc.



- \* ) Le superfetazioni sono state spesso addossate anche ad elementi di pregio, come nel caso del mandorlato del fienile (immagine 36).
- \* ) La pavimentazione del cortile, di fronte al primo nucleo dell'edificio, presenta un originario e bel motivo in pietra (immagini 38,39, 40 e 41). Questo costituisce un elemento di pregio paesaggistico ed una importante testimonianza storica.
- \* ) La piantumazione dei pini domestici, ed in parte dei cedri, avvenuta molto probabilmente negli anni '70, allineata in forma geometrica, mal si armonizza sia con la superficie boscata limitrofa che con le piante da frutto, che invece possono avere tale disposizione (immagini 42, 43, 44 e 45).
- \* ) In prossimità del bosco sono presenti delle specie autoctone, specie quercine e noccioli, che, invece, rappresentano esempi di specie autoctone che ben rappresentano l'agromosaico storico delle colline delle Cerbaie (immagini 46, 47 e 48).
- \* ) Nell'area di intervento sono presenti aree destinate alla coltura della vite, dell'olivo e di altri alberi da frutto, così come sono presenti piante isolate (fichi, salici, limoni ecc.) che costituiscono elementi di pregio sia per quel che riguarda la componente paesaggistica che per quel che riguarda l'effettiva funzione agricola, sebbene part-time, del complesso (immagini 49, 50, 51 e 52)

Considerando quanto sopra detto il presente cap. 4, insieme al precedente cap. 3, possono essere considerati come una completa descrizione dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione dell'intervento.

## ***5. Stato dei luoghi dopo l'intervento - Valutazione paesaggistica.***

### **Valutazione paesaggistica**

Nel presente capitolo viene valutata la compatibilità paesaggistica dei beni e delle emergenze evidenziate ai precedenti capitoli 2 e 4, alla luce essenzialmente delle previsioni di progetto illustrate al precedente cap. 3.

#### **5.1. I Beni paesaggistici**

Di seguito viene valutato l'impatto paesaggistico sui Beni Paesaggistici

<b>Bene individuato al precedente cap. 3</b>	<b>Analisi e valutazione paesaggistica</b>
Corso d'acqua Sibolla - D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. C) Corsi d'acqua	L'area di intervento ricade all'interno del vincolo paesaggistico dell'area del torrente Sibolla dal quale dista alcune decine di metri. Il Sibolla, in questo tratto, segna il limite morfologico e paesaggistico tra la piana della Val di Nievole e le colline delle Cerbaie che presentano caratteristiche diverse. Come appare evidente anche dalla fotoaerea allegata (immagine 53) la piana è caratterizzata da una maglia rurale geometrica frutto degli interventi di bonifica (e successivi accorpamenti) con corsi d'acqua regimati e infrastrutture lineare, coltura estensiva e assenza di boschi; le colline invece sono caratterizzate da una maglia agricola più irregolare, maggior numero di insediamenti, ampie superfici boscate e infrastrutture dal tracciato meno regolare. Il presente progetto non avrà impatto negativo in quanto in primo luogo non prevede alcun intervento in prossimità del corso d'acqua ed in secondo luogo perché prevede una sistemazione esterna ed una progettazione degli edifici coerente con la tradizione agricola locale.
Aree boscate - D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. g) territori coperti da foreste e da boschi	Nell'ambito dei sopralluoghi svolti dai progettisti del presente intervento è emerso subito che l'impianto vegetazionale soffriva di due criticità importanti: la presenza di numerose piante alloctone; la presenza di numerose piante ammalorate; alla luce di questo sono stati effettuati studi specifici che hanno concluso che è necessario sostituire sia le piante alloctone che quelle malate; i pericoli individuati infatti sono di due tipi: un indebolimento della fitocenosi locale ed un rischio per la sicurezza in quanto le piante ammalorate possono cadere e possono essere preda di incendi in quanto presentano molta resina a vista. In questo caso l'intervento previsto è migliorativo per la tutela delle emergenze del vincolo.

**5.2. Elaborato 8b " Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)"**

Di seguito vengono riportate in forma schematica le valutazioni di compatibilità paesaggistica ed ambientale relative agli obiettivi, alle direttive e alle prescrizioni relativamente alle azioni ed alle conseguenze previste dal PdR in oggetto, già individuate al precedente cap, 4.c.1 come interessate dal PdR stesso.

**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)**

<b>Obiettivi</b>	<b>Valutazione</b>
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;	Valutazione positiva - Le azioni previste dal PdR in oggetto non sono ubicate in prossimità delle sponde dei corsi d'acqua ma sono concentrati nella parte collinare che, come appare evidente dalle immagini 28 e 29 e dalla simulazione grafica dell'immagine, non è visibile dalle fasce di tutela fluviale.
<b>Direttive</b>	<b>Valutazione</b>
c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;	Valutazione positiva - Le visuali paesaggistiche dalle rive dei corsi d'acqua Sibolla e Collodi sopra indicate (immagini 28 e 29) costituiscono le visuali dal più elevato valore estetico-percettivo in quanto inquadrano il nodo pianura fluviale-colline cerbaie. Come sopra detto non vi è impatto negativo in quanto l'intervento non è visibile dalla pianura (le foto sono state scattate in autunno quando gli alberi sono spogli e l'introspezione è maggiore).
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;	Valutazione positiva - la sistemazione degli spazi esterni prevede il recupero del reticolo idraulico superficiale da attuarsi attraverso la riutilizzazione di fosse, canalette ecc. esistenti ovvero ove necessario, la realizzazione di nuove opere ove queste risultino non recuperabili o ove sia necessario a seguito delle modificazioni dell'uso del suolo previste (aree coltivate, sostituzioni

	di piante ecc.)
<b>Prescrizioni</b>	<b>Valutazione</b>
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:	
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.	Valutazione positiva - Vale quanto detto alla voce "Direttive)
c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 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; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modificano 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.	2, 3 e 5: Valutazione positiva - Vale quanto detto alla voce "Direttive)  4: Valutazione positiva - Il PdR intende recuperare gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.	Valutazione positiva - In merito agli interventi edilizi vale quanto detto alla cella superiore; in merito all'impianto di fitodepurazione valgono le seguenti valutazioni: a) l'ubicazione dell' impianto di fitodepurazione è corretta in quanto posizionata nella parte più distante rispetto al bene paesaggistico (torrente Sibolla); b) l'ubicazione dell' impianto di fitodepurazione è corretta anche in quanto posizionata non in prossimità dei manufatti di pregio storico; c) l'impianto non è neppure posizionato in prossimità del bosco più maturo che è quello che si trova (nell'ambito della proprietà) a nord e a est; anche questo costituisce un elemento positivo.

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

<b>Obiettivi</b>	<b>Valutazione</b>
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;	Valutazione positiva - il PdR prevede la sostituzione di specie alloctone con specie locali, autoctone e/o riconosciute ormai come tali; questo è un intervento che è previsto dal PdR sia all'interno che all'esterno del perimetro indicato nella scheda di RU PA73 ma viene, nell'ambito del presente studio, valutato interamente in quanto è necessario effettuare una analisi complessiva delle azioni previste ed in quanto viene ritenuto che detta perimetrazione è riferita agli interventi di natura edilizia.
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;	Valutazione positiva - il PdR prevede un incremento degli elementi che caratterizzano i boschi collinari delle Cerbaie attraverso la sostituzione di specie alloctone o colpite da mazzococco con specie locali, autoctone e/o riconosciute ormai come tali
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;	Valutazione positiva - come sopra detto il PdR prevede la sostituzione di specie alloctone con specie locali, autoctone e/o riconosciute ormai come tali.
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;	Valutazione positiva - viene osservata tale prescrizione attraverso la tutela e l'incremento delle specie vegetali locali e la salvaguardia dei caratteri tipologici architettonici (vd. punti precedenti).
<b>Direttive - strategie</b>	<b>Valutazione</b>
2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;	Valutazione positiva - Benché si tratti di area di modeste dimensione viene prevista la ripresa di un'agricoltura di tipo tradizionale (sebbene part-time), quale la viticoltura, l'olivocultura e la coltura delle piante da frutto; l'intervento prevede anche l'eliminazione di elementi incongrui come le piante alloctone che si trovano nell'intorno ed in prossimità delle aree boscate.
4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;	Valutazione positiva - vd. cella precedente.
5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle	Valutazione positiva - Il PdR intende recuperare gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della

testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;	volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.
<b>Prescrizioni</b>	<b>Valutazione</b>
a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, 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. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;	Valutazione positiva - Il PdR prevede il mantenimento, e ove possibile l'incremento dei caratteri ecosistemici e paesaggistici locali attraverso i seguenti strumenti. Viene prevista la ripresa di un'agricoltura di tipo tradizionale (sebbene part-time), quale la viticoltura, l'olivocultura e la coltura delle piante da frutto; l'intervento prevede anche l'eliminazione di elementi incongrui come le piante alloctone che si trovano nell'intorno ed in prossimità delle aree boscate. In merito agli interventi sul PEE Il PdR prevede il recupero gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.
2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);	Valutazione positiva - In merito agli interventi sul PEE Il PdR prevede il recupero gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano. Di particolare rilevanza, inoltre, è il mantenimento dello spazio collettivo centrale che non verrà separato da muretti e recinzioni e nel quale verrà mantenuta la pavimentazione in pietra esistente (anche se risistemata e restaurata).
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.	Valutazione positiva - vd. celle precedenti

### **5.3. L'ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore**

Di seguito viene valutato l'impatto paesaggistico sulle emergenze dell' ambito paesaggistico 5 - Val di Nievole e Vald'Arno inferiore; in particolare per ciascuna emergenza individuata dal PPR (caratteristiche, obiettivi, direttive e prescrizioni elencate nella colonna Emergenze) viene valutato se l'attuazione del presente intervento può produrvi un impatto significativo e viene valutato anche

se tale impatto sarà di segno positivo, negativo o neutro; in caso di impatto negativo verranno inserite ulteriori prescrizioni al fine di mitigare l'impatto stesso.

Emergenze	Tipologia di emergenza ed annotazioni	Valutazione analitica ed eventuali prescrizioni	Valutazione sintetica
Pressione antropica, urbanizzazione, incremento impermeabilizzazione - Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare gli insediamenti ed i manufatti esistenti.	Criticità individuata e relativa disciplina definita dal PP.	Il presente intervento non prevede nuovo consumo di suolo in quanto si tratta di un Piano di Recupero finalizzato al recupero dei manufatti esistenti; il PdR prevede anche una riorganizzazione dei volumi esistenti, in particolar modo delle parti conseguenti ad addizioni successive avvenute nel tempo, ma restando nel limite del volume esistente.	Valutazione neutra - Nessun impatto
Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.	Il progetto, che come detto prevede non nuove espansioni, è finalizzato a produrre tre manufatti coerenti con l'architettura rurale tradizionale e correttamente inserita nel contesto; a tal fine vengono eliminati le superfetazione ed i volumi che si sono addizionati nel tempo e vengono riprogettati in un disegno sincronico complessivo similmente a quanto avveniva, nella tradizione rurale, al momento della ristrutturazione di un podere; anche le aree aperte sono progettate in coerenza con il contesto rurale: un giardino comune e strade di accesso senza muretti divisorii, alberi autoctoni, piante da frutto, vigne ed olivi.	Valutazione positiva - Impatto migliorativo
L'area di intervento è individuabile tra quelle che il PPR riconosce come "Aree di passaggio tra l'ecosistema delle aree boscate delle Cerbaie e quello della bonifica attorno al Padule di Fucecchio" e come "matrice agro-ecosistemica collinare" (sebbene in un'area periferica rispetto alle colture collinari delle	Elemento da conservare per il valore di nodo tra ecosistemi diversi	L'intervento non prevede alterazioni della maglia agraria locale ma, al contrario, come detto sopra, prevede la ripresa di un'agricoltura di tipo tradizionale (sebbene part-time), quale la viticoltura, l'olivocultura e la coltura delle piante da frutto; l'intervento prevede anche l'eliminazione di elementi incongrui come le piante alloctone che si trovano nell'intorno ed in prossimità delle aree boscate.	Valutazione positiva - Impatto migliorativo

Cerbaie) nella quale si riconoscono ancora fortemente le tracce della maglia agraria mezzadrile.			
Preservare gli spazi agricoli residui.	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.	Come sopra detto i proprietari intendono proseguire la tradizione agricola locale sebbene questa, per motivi noti, non può rappresentare la primaria fonte di sussistenza; a tal fine ampi spazi all'interno della proprietà verranno destinati all'agricoltura, come sopra meglio descritto.	Valutazione neutra - Impatto moderatamente migliorativo
Salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella".	Prescrizione per la tutela del paesaggio rurale.	Il dettaglio del progetto intende salvaguardare, anche dell'ambito di una ristrutturazione così radicale, sia i caratteri storico-architettonici dell'architettura rurale locale che le relazioni spaziali e formali tra il volume del podere, i due annessi e gli spazi aperti destinati a giardino e all'agricoltura non inserendo recinzioni, muretti divisorii e elementi vegetali non coerenti con la tradizione locale.	Valutazione neutra - Nessun impatto
Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno: promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura	Indirizzi		
Favorire la permanenza	Prescrizione per la	Il recupero di un'area che per molti	Valutazione



<p>di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa.</p>	<p>tutela del paesaggio rurale.</p>	<p>anni è stata abbandonata può costituire un elemento di positività nell'ambito del paesaggio rurale, anche se, come sopra detto l'attività agricola non costituirà la principale risorsa economica dei residenti; è altresì vero che la situazione economica attuale non consente una totale occupazione del patrimonio ex-rurale da parte di operatori esclusivi del settore agricolo, per cui può essere vista come alternativa di minor danno rispetto all'abbandono la residenza con agricoltura part-time.</p>	<p>neutra - Migliore alternativa possibile.</p>
<p>Il paesaggio collinare pur mantenendo l'organizzazione territoriale storica fa registrare una significativa presenza di residenze non rurali creando uno squilibrio formale nella qualità paesistica.</p>	<p>Criticità formale paesaggistica.</p>	<p>Come sopra detto gli edifici saranno destinati a residenza per persone che hanno la loro attività lavorativa principale in altro luogo ed in altro settore, ma che intendono mantenere la funzione agricola per autoconsumo e come part-time; sopra è stato anche osservato che, sebbene questo non costituisca la soluzione ideale, in questo modo sarà possibile evitare l'abbandono e mantenere un equilibrio formale della percezione paesaggistica locale.</p>	<p>Valutazione neutra - Migliore alternativa possibile.</p>
<p>La diffusione di colture specializzate, sebbene in generale abbia contribuito ad arginare fenomeni di abbandono, ha determinato in alcuni casi delle criticità. In particolare, per impianti vitivinicoli di grande estensione e con ridisegno integrale della maglia agraria, la semplificazione eccessiva della stessa con la riduzione del corredo vegetazionale e la rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente comporta una riduzione dei valori paesaggistici.</p>	<p>Criticità paesaggistica formale e strutturale.</p>	<p>Negli spazi aperti, costituiti dalle parti più prossime ai manufatti destinate a giardino e dalle parti più distanti, destinate all'agricoltura, verranno insediate specie vegetali autoctone (anche in sostituzione di specie alloctone esistenti) e verrà mantenuta la maglia agraria storicizzata evitando muri di recinzione, separazioni, accorpamento di campi ecc.</p>	<p>Valutazione neutra - Nessun impatto (relativamente alla maglia agraria)  Valutazione positiva - Impatto migliorativo (relativamente alla sostituzione di specie alloctone).</p>
<p>L'area di intervento pare appartenere al Morfotipo 19 - Mosaico colturale e</p>	<p>Riconoscimento di elementi paesaggistici,</p>	<p>Come sopra detto nell'area di proprietà verrà mantenuta la una maglia paesaggistica fitta e</p>	<p>Valutazione neutra - Nessun impatto</p>

<p>boscato - Il morfotipo è caratterizzato da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Le colture presenti possono essere mosaici agrari complessi arborei ed erbacei dati dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi, oppure prevalentemente seminativi semplici.</p>	<p>connessi allo specifico morfotipo, che devono essere tutelati all'interno del progetto.</p>	<p>frammentata destinata a colture diverse (olivi, vigne, alberi da frutto ecc) e alternata a macchie verdi e lingue di bosco.</p>	
<p>Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:</p>	<p>Indirizzi</p>	<p>...</p>	<p>...</p>
<p>*) il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale ;</p>		<p>Come sopra detto verranno mantenute forme di colture tradizionali, seppur per autoconsumo.</p>	<p>Valutazione neutra - Nessun impatto</p>
<p>*) il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;</p>		<p>Considerando le condizioni attuali dell'economia agricola la produzione per autoconsumo e part-time può costituire una soluzione migliore, sebbene non quella ideale, rispetto all'abbandono e al degrado.</p>	<p>Valutazione neutra - Migliore alternativa possibile.</p>
<p>*) la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti (con priorità per il Montalbano e le colline comprese tra Pescia e Montecatini) mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica,</p>		<p>Nell'ambito del PdR è previsto il ripristino di una corretta regimazione idraulica anche modificando il reticolo esistente in stato di degrado adattandolo al nuovo disegno dell'insediamento e collegandolo al reticolo al contorno.</p>	<p>Valutazione positiva - Impatto migliorativo (relativamente all'attuale degrado del reticolo idraulico locale).</p>

coerenti con il contesto paesaggistico;			
*) il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfortipo 19 della carta dei morfotipi rurali), della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici.		Come sopra detto nell'area di proprietà verrà mantenuta la una maglia paesaggistica fitta e frammentata destinata a colture diverse (olivi, vigne, alberi da frutto ecc) e alternata a macchie verdi e lingue di bosco.	Valutazione neutra - Nessun impatto
Riduzione, frammentazione o contaminazione di specie aliene, non autoctone o infestanti delle aree boscate.	Criticità per quel che riguarda la struttura vegetazionale.	Come sopra detto uno degli obiettivi principali dell'intervento, per quel che concerne la componente vegetazionale, è la sostituzione delle specie aliene, non autoctone, infestanti o attaccate da fitopatologie delle aree boscate e delle aree limitrofe al bosco (giardino di proprietà, viale di accesso) con specie autoctone e coerenti con il paesaggio locale. La sostituzione dei pini, soprattutto se ammalorati può contribuire a prevenire incendi che attaccano più facilmente queste specie.	Valutazione positiva - Impatto migliorativo
Diffusa presenza di fitopatologie (ad esempio della cocciniglia sulle pinete di pino marittimo o del cinipide del castagno)	Criticità per quel che riguarda sia l'ambiente che la salute umana (facile innesco e diffusione di incendi).		
Frequenti incendi interessano ampie zone boschive di questo ambito, e in particolare i versanti centromeridionali del Montalbano e buona parte dei boschi delle Cerbaie (in particolare le pinete).	Criticità (vd. punto precedente).		
Presenza di aree tutelate, ai sensi di normative di diversa natura, nelle vicinanze dell'intervento: SIR delle Cerbaie, SIR del lago del Sibolla, le due riserve provinciali del Sibolla e di Fucecchio, la zona Ramsar del padule di Fucecchio in via di ratificazione.	Elementi di positività ambientale e paesaggistica.	L'intervento in oggetto è di dimensioni molto modeste ed è ubicato all'esterno di tutte le aree protette indicate per cui non è contemplabile un impatto diretto (positivo o negativo) su questi ambiti territoriali.	Valutazione neutra - Nessun impatto
Carente manutenzione delle opere idrauliche minori.	Criticità locale con ripercussioni sulla stabilità idrogeologica.	Nel recente passato l'area oggetto di intervento ha subito abbandono e degrado ed anche le opere idrauliche minore sono in parte franate o sono state colmate da fenomeni naturali; nell'ambito del PdR è previsto il ripristino di una corretta regimazione	Valutazione positiva - Impatto migliorativo (relativamente all'attuale degrado del

		idraulica anche modificando il reticolo esistente in stato di degrado adattandolo al nuovo disegno dell'insediamento e collegandolo al reticolo al contorno.	reticolo idraulico locale).
Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono.	Criticità del paesaggio rurale con conseguenze sulla stabilità idrogeologica.	Nel recente passato l'area oggetto di intervento ha subito abbandono e degrado e nel sottobosco e nelle aree al contorno dei boschi si sono sviluppate piante infestanti e specie improprie; nell'ambito del PdR è prevista una corretta coltura delle aree boscate interne alla proprietà e l'individuazione di un limite certo del bosco, anche correggendo le carte della PA redatte in base alle ortofoto.	Valutazione positiva - Impatto migliorativo (relativamente all'attuale degrado del bosco).
Criticità delle falde: forte prelievo idrico e inquinamento della falda.	Criticità della risorsa idrica.	Il fabbisogno idrico dovrà essere garantito attraverso l'allaccio alla rete pubblica, mentre per gli usi non potabili potrà essere utilizzato il pozzo esistente previa comunicazione agli organi competenti (l'allaccio e la comunicazioni costituiscono prescrizioni inserite nel PdR nell'abito del presente documento)	Valutazione positiva - Impatto migliorativo (l'attuazione delle 2 prescrizioni porterà un miglioramento rispetto allo stato attuale).
Bassa qualità delle acque superficiali	Criticità con conseguenze sui corpi idrici che sugli specchi d'acqua ai quali affluiscono, in particolare il padule di Fucecchio.	Nell'ambito del PdR è prevista la realizzazione di un impianto di fitodepurazione autonomo in quanto la zona non è allacciata alla rete fognaria pubblica e, quindi, all'impianto di depurazione pubblica. L'impianto è stato progettato in maniera da poter uscire in classe di purezza e non arrecare degrado alle acque superficiali alle quali sarà collegato. Naturalmente dovrà essere richiesta regolare permesso allo scarico agli organi competenti prima di avere l'agibilità del complesso.	Valutazione negativa in quanto la zona non è allacciata alla rete fognaria pubblica - E' già stata prevista la misura compensativa costituita dalla realizzazione di un impianto di fitodepurazione autonomo. Tale soluzione potrà costituire un esempio positivo per gli altri casi, individuati del PPR di impianti depurativi inadeguati o inesistenti
Alcuni insediamenti isolati hanno impianti depurativi inadeguati o inesistenti scaricando in fossa campestre.	Criticità con conseguenze negative sulla qualità delle acque (vd. sopra)		

Progetto "Tubone" e opere minori a questo collegate.	Elemento di positività in quanto consentirà a tutta la vasta conurbazione di Fucecchio, S.Minitato, Santa Croce e Castelfranco di raggiungere gli standard qualitativi di depurazione dei reflui e di regolarizzare il deflusso delle acque da monte a valle.	Il Tubone non coinvolge, allo stato attuale, l'area in oggetto.	Valutazione neutra - Nessun impatto

#### **5.4. Il PTC della Provincia di Firenze**

Di seguito viene valutata la coerenza del PdR in oggetto con le prescrizioni definite dal PTCP relativamente alle aree di tutela paesaggistica che il PTCP stesso individua per l'area oggetto dell'intervento e riportate al precedente cap. 2.c.

Prescrizione del PTCP	Valutazione
Art. 10 c.4	
Consentono nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate al precedente comma 1 (singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà);	Valutazione positiva - Il PdR prevede il mantenimento, e ove possibile l'incremento dei caratteri ecosistemici e paesaggistici locali attraverso i seguenti strumenti. Viene prevista la ripresa di un'agricoltura di tipo tradizionale (sebbene part-time), quale la viticoltura, l'olivocultura e la coltura delle piante da frutto; l'intervento prevede anche l'eliminazione di elementi incongrui come le piante alloctone che si trovano nell'intorno ed in prossimità delle aree boscate. In merito agli interventi sul PEE Il PdR prevede il recupero gli edifici esistenti (ivi compreso il nuovo manufatto ricavato dal riuso della volumetria esistente) mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.
Si conformano alla prescrizione che gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale;	Valutazione positiva - Gli edifici verranno utilizzati per funzioni congruenti: Residenza con agricoltura part-time per uso familiare
Disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.	Prescrizione non congruente con il livello di pianificazione del PdR.

<p><b>Art.11 c.4</b></p> <p>Le aree fragili necessitano di politiche e di azioni coordinate e finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 1 (forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività), nonché di azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano locale di sviluppo rurale provinciale (PLSR), in coordinamento con le altre politiche di settore (biodiversità, faunisticovenatorie, parchi, rete ecologica).</p>	<p>Come già sopra detto il PTCP è rivolto agli strumenti di pianificazione comunale e/o ad interventi di maggior entità rispetto al presente PTCP per cui detta prescrizione di livello superiore e connessi alle attività delle azione agricole.</p> <p>Il PdR in oggetto non è connesso al una Azienda Agricola ma prevede il recupero di un'agricoltura di tipo tradizionale, sebbene part-time, quale la viticoltura, l'olivocultura e la coltura delle piante da frutto; l'intervento prevede anche l'eliminazione di elementi incongrui come le piante alloctone che si trovano nell'intorno ed in prossimità delle aree boscate.</p>
<p><b>Art.11 - c.5.</b></p> <p>a) prevedere la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, con particolare riguardo alle risorse agroambientali di cui al precedente articolo 7;</p> <p>b) determinare gli interventi necessari per raggiungere le finalità del PTC;</p> <p>c) definire, oltre a quanto indicato nel presente articolo e alle prescrizioni e direttive di cui allo Statuto del territorio, Titolo II par. 2.1.2, in coerenza con gli "Indirizzi, criteri e parametri per l'attuazione coordinata delle norme relative al territorio rurale" di cui al precedente art. 1, lettera f), eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per: la valutazione dei programmi aziendali; l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale; l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da correlare al recupero degli edifici comportante cessazione della destinazione agricola;</p> <p>d) promuovere la definizione di intese volte alla diffusione di buone pratiche di conduzione agraria per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura;</p> <p>e) assicurare la tutela degli insediamenti, della viabilità fondativa, delle componenti agro-forestali, degli oliveti terrazzati residui e il recupero dei vecchi coltivi di castagneto da frutto;</p> <p>f) proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse agroalimentari locali.</p>	

## 6. Conclusioni

Nel presente capitolo viene ripreso e analizzato quanto definito nei capitoli precedenti al fine di poter definire la coerenza paesaggistica del PdR in oggetto.

Viene pertanto ripreso quanto sopra detto in merito ai singoli beni paesaggistici (sia come disciplina specifica del Codice che come elemento del PIT-PPR), in merito all'ambito paesaggistico 5 ed in merito all'impatto paesaggistico nel suo complesso, analizzandoli alla luce dei 3 approcci essenziali e concorrenti del concetto di paesaggio individuati dal PIT (a- l'approccio *estetico-percettivo*, il concetto di "percezione" inteso, ai sensi dalla Convenzione europea sul paesaggio come senso di conoscenza, di riconoscibilità, di appartenenza e di comprensione da parte delle popolazioni che vivono e costruiscono il paesaggio; b- l'approccio *ecologico*, che individua e tratta le valenze ambientali del paesaggio e della sua organizzazione ecosistemica; c- l'approccio *strutturale*, che individua le relazioni fra componente umana, ambiente e paesaggio) che costituisce il più recente e più completo strumento di tutela paesaggistica, estrapolando le tematiche e le emergenze comuni e le singole valutazioni che sono state svolte nel capitolo precedente.

\*) Dallo studio dei Beni paesaggistici emerge che due sono gli elementi vincolati suscettibili di tutela: il torrente Sibolla e le aree boscate.

\*) Per il torrente Sibolla (PIT-PPR, Elaborato 8B, art. 8; D.Lgs 42/2004, art. 142 (ex-Galasso), lett. c) è stato individuato un impatto nullo in quanto nessuna delle 3 componenti paesaggistiche essenziali (percezione / ambiente / struttura) può subire influenza dall'attuazione del presente piano. In particolare sono state svolte le seguenti valutazioni: nessun intervento è previsto in prossimità dei corsi d'acqua, le sponde, gli argini o nell'ambito della piana; gli edifici oggetto del PdR si trovano in posizione elevata ed è stato verificato che non sono visibili dalla pianura bonificata del Sibolla/Collodi a causa del dislivello ed in quanto sono coperti dalla vegetazione; non sono previsti interventi sulle superfici boscate se non la sostituzione degli elementi alloctoni o ammalorati (vd. punto precedente); gli interventi sul patrimonio edilizio (sia il recupero dei manufatti esistenti che la realizzazione del nuovo manufatto derivante dal recupero della volumetria esistente) saranno effettuati mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dello stile rurale toscano.

\*) Per la componente bosco (PIT-PPR, Elaborato 8B, art. 12; D.Lgs 42/2004, art. 142 (ex-Galasso), lett. g), al contrario, è stato individuato un impatto che coinvolge tutte e tre le componenti sopra definite in quanto il PdR prevede interventi della componente vegetazione in grado di modificare

sia la "percezione", sia la componente "ambientale", sia il rapporto tra bosco e presenza umana:

- §) Per quel che concerne la "percezione" l'impatto è migliorativo in quanto il PdR prevede l'eliminazione delle piante incongrue rispetto all'aspetto tipico del bosco toscano.
- §) Anche per quel che riguarda la componente "ambientale" l'impatto è migliorativo in quanto il PdR prevede la sostituzione delle piante colpite da mazzococco con piante sane e di specie più difficilmente attaccabili dalla malattia.
- §) Anche per quel che concerne la componente strutturale l'impatto è migliorativo perché viene ricostruito un corretto rapporto uomo-natura attraverso il riconoscimento della fitocenosi originaria e dell'agromosaico storicizzato senza imporre specie alloctone non riconoscibili nella percezione comune del paesaggio locale.

\*) Oltre alle valutazioni specifiche in merito ai singoli beni di cui sopra, dall'analisi del PIT-PPR nel suo complesso, dallo studio della scheda di Ambito paesaggistico 5, dalla verifica della disciplina del PTCP e degli strumenti urbanistici comunali e dai sopralluoghi svolti sono emerse una serie di emergenze "comuni" a questi strumenti che sono state valutate e che hanno avuto come risultato tre tipologie di responsi in merito all'impatto a seguito dell'attuazione del presente PdR:

- a) Per molte emergenze non è stato registrato alcun impatto e la valutazione ha avuto valore neutro.
- b) Per altre emergenze è stato registrato un impatto migliorativo, o moderatamente migliorativo, e la valutazione ha avuto valore positivo.
- c) Per altre emergenze, infine, pur avendo una valutazione neutra è stato riconosciuto che la soluzione proposta è la migliore possibile nelle condizioni attuali pur non rappresentando la soluzione ideale.

a) Alla prima categoria appartengono le emergenze relative all'incremento delle superfici urbanizzate, del consumo di suolo, dell'impermeabilizzazione; in questo caso l'impatto è nullo in quanto l'intervento in oggetto è un PdR che non prevede ampliamento dell'area urbanizzata rispetto all'esistente ed anche le superfici utilizzate per le abitazioni resteranno le medesime.

Alla prima categoria appartengono anche le emergenze relative alla tutela dei caratteri storico-architettonici dell'architettura rurale locale e le relazioni spaziali e formali in quanto il PdR garantisce il mantenimento degli elementi architettonici di pregio, intende recuperare il cortile come spazio comune (senza muretti e recinzioni) e manterrà la vecchia pavimentazione risalente al primo insediamento sia per il pregio storico che per il valore percettivo di una così bella testimonianza. Similmente sono valutati positivamente anche gli interventi di recupero sul



reticolo idraulico che, a causa dell'abbandono, versa in stato di degrado.

Vengono valutati positivamente, sebbene con l'inserimento di alcune prescrizioni, anche gli interventi relativi alla rete fognaria-depurativa ed alla rete idrica-approvvigionamento idrico. In particolare poiché l'area non è servita da pubblica fognatura, è stata prevista la realizzazione di un impianto di fitodepurazione. L'ubicazione di tale impianto (nella parte ovest del comparto) appare corretto in quanto non è in vicinanza né delle abitazioni né delle altre emergenze paesaggistiche quali il torrente del Sibolla (che si trova a nord - nord-est) e la maggiore area boscata (che si trova a est). In merito al fabbisogno idrico, invece, anche se non si può parlare di impatto paesaggistico in senso percettivo e tradizionale, è necessario fare delle considerazioni di carattere ecosistemico in quanto nel nuovo PPR, come detto al precedente cap. 2.d, assume una rilevanza importante anche la "componente ambientale" e pertanto è stato necessario introdurre all'interno del PdR le seguenti prescrizioni per la sostenibilità: a) Provvedere a richiedere l'allaccio alla rete idrica pubblica per gli usi potabili; b) Provvedere a effettuare, se non è già stata fatto dai precedenti proprietari (ma non risulta dai documenti disponibili), comunicazione agli organi competenti ai sensi della normativa vigente in caso di pozzo esistente per fini non produttivi.

Alla prima categoria appartengono anche le emergenze relative al mantenimento dei caratteri del Morfotipo 19 (mosaico colturale e boscato) nel suo complesso in quanto il PdR e, soprattutto, la futura gestione del complesso, prevedono il mantenimento della una maglia paesaggistica fitta e frammentata (definita anche "a pigolo") destinata a colture diverse di tipo tradizionale (olivi, vigne, alberi da frutto ecc) e alternata a macchie verdi e lingue di bosco.

b) Alla categoria delle emergenze che hanno avuto un impatto migliorativo appartengono il recupero del patrimonio edilizio esistente (in questo caso edifici di origine rurale) e del piccolo insediamento nel suo complesso (sebbene con funzioni in parte diverse rispetto a quelle originali), il recupero dell'uso agricolo di alcune parti della proprietà in coerenza con la tradizione locale, con le colture tipiche delle fattorie e con la matrice agroecosistemica collinare. E' migliorativo anche il mantenimento della maglia agraria "a pigolo", formata cioè da campi di modesta dimensione destinati a colture diverse, come in questo caso: vigne, olivi, noccioli, altri alberi da frutto con anche elementi isolati e filari lungo i campi o i corsi d'acqua. Per questi elementi la valutazione è stata giudicata migliorativa in quanto: a) viene mantenuta la "componente percettiva" tradizionale dell'agromosaico della fattoria toscana; b) vengono mantenute le eterogeneità vegetazionali evitando monoculture, eccessive specializzazioni e accorpamento dei campi, rafforzando in tal modo la "componente ecologica" del paesaggio; c)

viene ricostruito un corretto rapporto tra insediamento ed ambiente ("componente strutturale") circostante evitando così le conseguenze che in altre aree hanno prodotto forme di degrado, di natura opposta, ma ugualmente negative: l'abbandono o l'inserimento di tipologie edilizie non coerenti con l'ambito rurale.

Alla seconda categoria appartengono anche le emergenze relative al ripristino della componente vegetazione autoctona in sostituzione di specie vegetali alloctone, inserite prevalentemente negli anni 1970-80. Anche in questo caso la valutazione positiva è il risultato congiunto dell'analisi delle 3 componenti del paesaggio del PIT-PPR: a) per quel che riguarda la "percezione" la valutazione è positiva in quanto l'inserimento di piante autoctone rende il paesaggio più riconoscibile rispetto a quello che avviene con specie di piante alloctone ed appartenenti ad altri morfotipi; b) per quel che concerne la componente "ambientali" le valutazioni, entrambe positive, sono di due tipi: da un lato le piante autoctone rafforzano la fitocenosi locale, dall'altro lato le specie alloctone (pini) sono più facilmente attaccabili dal fuoco e quindi costituiscono un pericolo per il bosco stesso e per gli insediamenti limitrofi; c) per quel che concerne la componente "strutturale" la sostituzione delle specie alloctone con le specie autoctone contribuisce a rafforzare la riconoscibilità del paesaggio ed a ricreare un corretto rapporto tra presenza umana e ambiente senza inutili, o dannose, azioni di "ingerenza" rispetto al corretto sviluppo naturale.

c) Le emergenze, infine, per le quali è stata data una valutazione che, pur riconoscendo che quanto previsto dal PdR non rappresenta la soluzione ideale, è stata giudicata come la migliore soluzione possibile nelle condizioni attuali, sono quelle relative al rafforzamento delle attività agricole ed alla presenza di residenze non rurali. In questo caso, infatti l'agricoltura viene svolta come attività non primaria per i proprietari (part-time, autoconsumo) che traggono il loro principale reddito da altre attività svolte in ambito urbano. A tal proposito è stata effettuata la seguente analisi:

Per quanto riguarda l'approccio "percettivo" la valutazione è positiva in quanto il PdR prevede un insediamento (manufatti e spazi aperti) che rispecchia formalmente i caratteri rurali tradizionali.

Anche per quanto riguarda l'approccio "ambientale" la valutazione è positiva in quanto le azioni messe in atto dai proprietari, come sopra meglio descritto, sono finalizzate alla produzione agricola (sebbene per autoconsumo) secondo i canoni e le colture tradizioni, anche mantenendo le aree boscate (fatte salve le piante incongrue di cui sopra).

Per quel che riguarda l'approccio strutturale, infine, la valutazione ha un duplice risultato: da un lato non è del tutto coerente in quanto la funzione agricola part-time non recupera appieno il rapporto

presidio umano - funzione agricola; dall'altro lato però, nel tempo dedicato all'agricoltura viene ricostruito il rapporto diretto con uomo-agricoltura e uomo-natura che potrà essere pienamente recuperato in futuro qualora cambieranno le condizioni economiche a "macroscala" e le situazioni lavorative locali. Alla luce di questo l'attività agricola part-time viene considerata, attualmente, la migliore soluzione possibile.

A temine dello studio sopra svolto possono essere effettuate le seguenti considerazioni finali:

- \*) Per quel che riguarda i manufatti edilizi l'edificio principale (ed in forma minore l'annesso maggiore) si presenta come frutto di addizioni diacroniche nella tradizione dell'edilizia rurale toscana, particolarmente diffusa nelle aree nelle quali le proprietà erano frastagliate, in continua mutazione o senza un momento di progettazione o ri-progettazione complessiva. Tale edilizia "addizionata" infatti è più frequente nelle colline della toscana centrale e di "confine" tra Pisa, Lucca e Firenze ed è meno frequente in aree più prossime alle grosse proprietà o alle città, ovvero in prossimità di aree oggetto di grossi interventi-investimenti (bonifiche, colmate, nuove ville-fattorie ecc.). In questi casi infatti venivano insediate nuove fattorie "progettate" (famoso è il caso della continua sperimentazione man mano che procedeva la bonifica della Val di Chiana) oppure venivano ristrutturati edifici già esistenti attraverso un momento di progettazione unitario che, per quanto possibile, ricucisse le addizioni diacroniche in un disegno unitario. Tali ultimi episodi erano diffusi pure in caso di accorpamenti terrieri anche di piccole dimensioni e quindi li possiamo incontrare anche della piana lucchese, nelle colline pisane e nelle colline del Valdarno. L'intervento proposto dal presente progetto può inserirsi in questa tradizione di ristrutturazione edilizia rurale e può essere configurato come una riprogettazione sincronica di addizioni diacroniche spesso operate senza un criterio unitario.
  
- \*) Anche la sistemazione degli spazi esterni e l'approccio ambientale-ecologico risultano coerenti con le norme di tutela paesaggistica e, per alcuni aspetti, risultano migliorativi rispetto allo stato attuale: eliminazione piante alloctone, inserimento di piante autoctone e riconoscibili come appartenenti al paesaggio locale, eliminazione piante colpite da mazzococco, recupero (sebbene con modificazioni del tracciato) del reticolo idraulico superficiale, recupero delle colture tradizionali, mantenimento dello spazio collettivo centrale, collegamento alla rete idrica, realizzazione di impianto autonomo di fitodepurazione, ecc.

Dall'analisi svolta, pertanto, emerge che il PdR in oggetto è conforme con la disciplina paesaggistica vigente con particolare riferimento al D.Lgs 42/2004, alla disciplina del PTCP ed

degli strumenti della pianificazione comunale ed agli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT - PPR della Regione Toscana, ed in particolare con la componente "percettiva" (recupero di forme e materiali tradizionali), con la componente "ecologica" (corretto inserimento e manutenzione di piante, colture, aree agricole, aree boscate) e, con le considerazioni sopra effettuate, la componente "strutturale" del paesaggio.

Pontedera

25.11.2015

  
Il tecnico  
Arch. Piermichele Malucchi  




## Allegati grafici e fotografici

Immagine 1 - Inquadramento territoriale - Limiti comunali

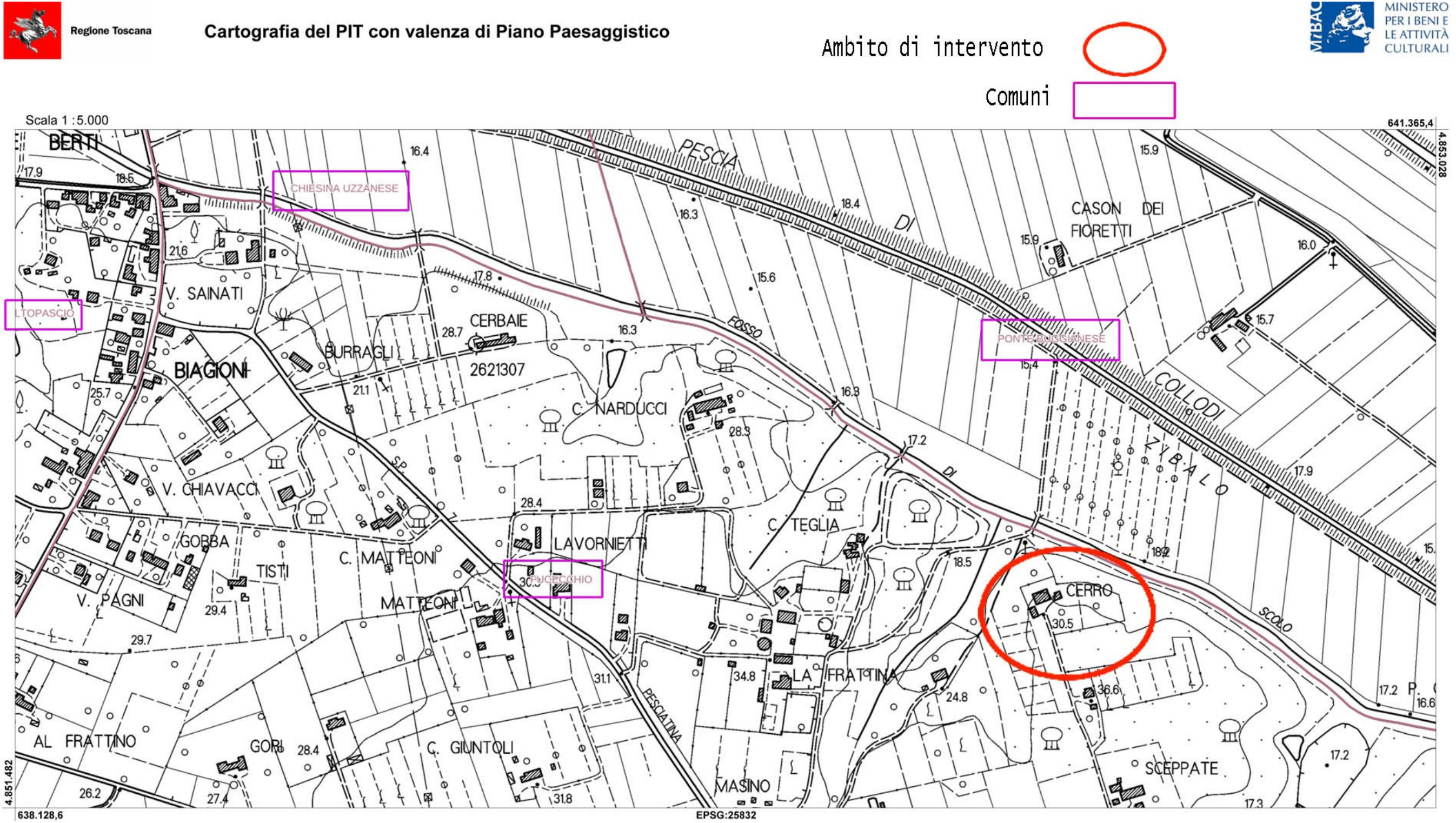


Immagine 2 - Inquadramento territoriale - Area vasta



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Ambito di intervento

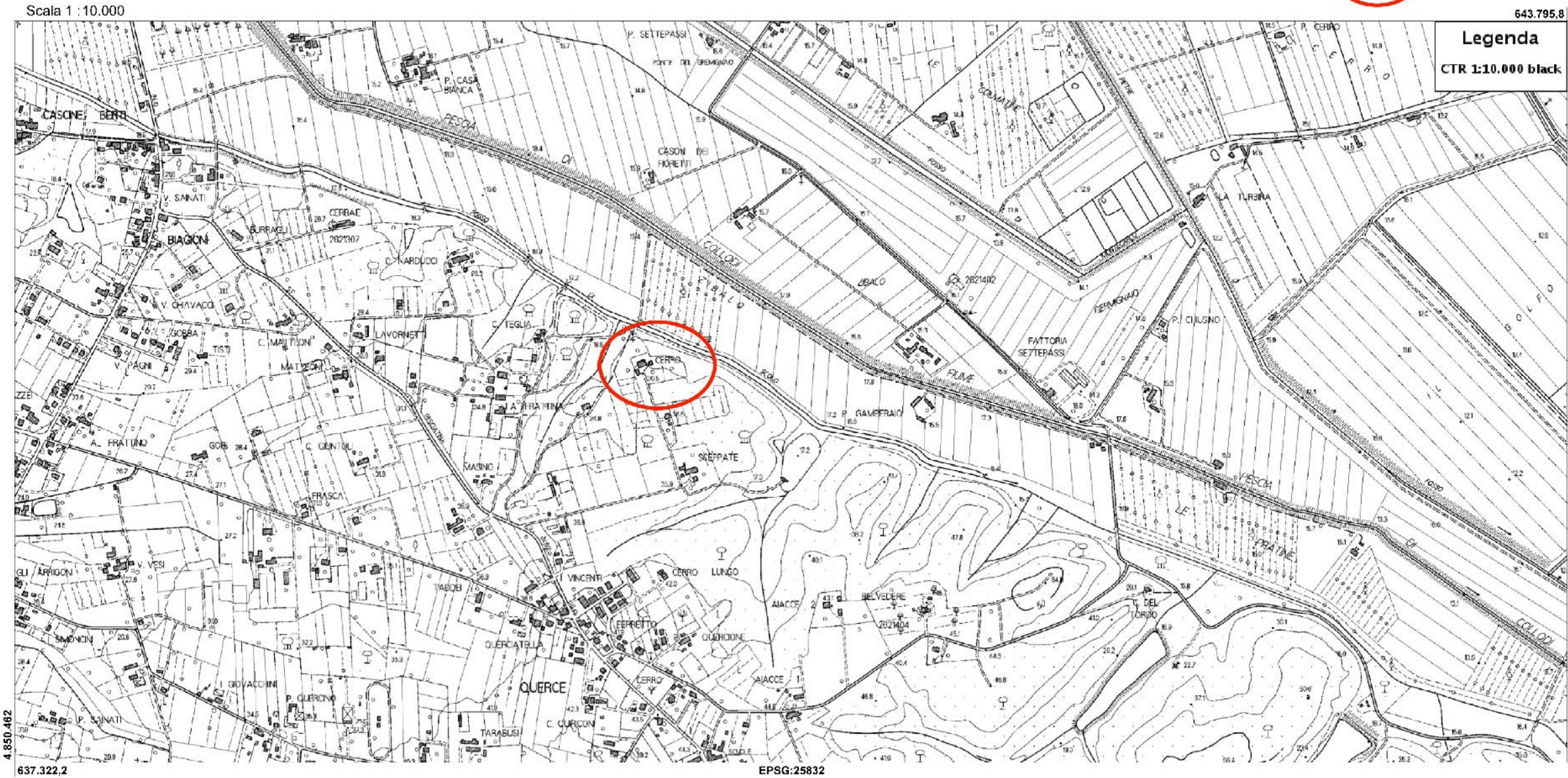


Immagine 3 - Inquadramento territoriale - Ortofoto dell'area di intervento con intorno di interesse paesaggistico (area boscata, fiume Sibolla).







Immagine 4 - Ortofoto dell'area di intervento – area di intervento



Immagine 5 – Catasto Leopoldino

Regione Toscana  
MIBAC  
Catasto

Visualizza mappa

■ + - ← ↑ ↓ →

A cadastral map showing land parcels with various shapes and sizes. The parcels are outlined in black and some are labeled with numbers like 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70. A small parcel is highlighted in red. The map is overlaid on a grid. There are some handwritten annotations on the map, including the word 'Bosco' and some numbers.

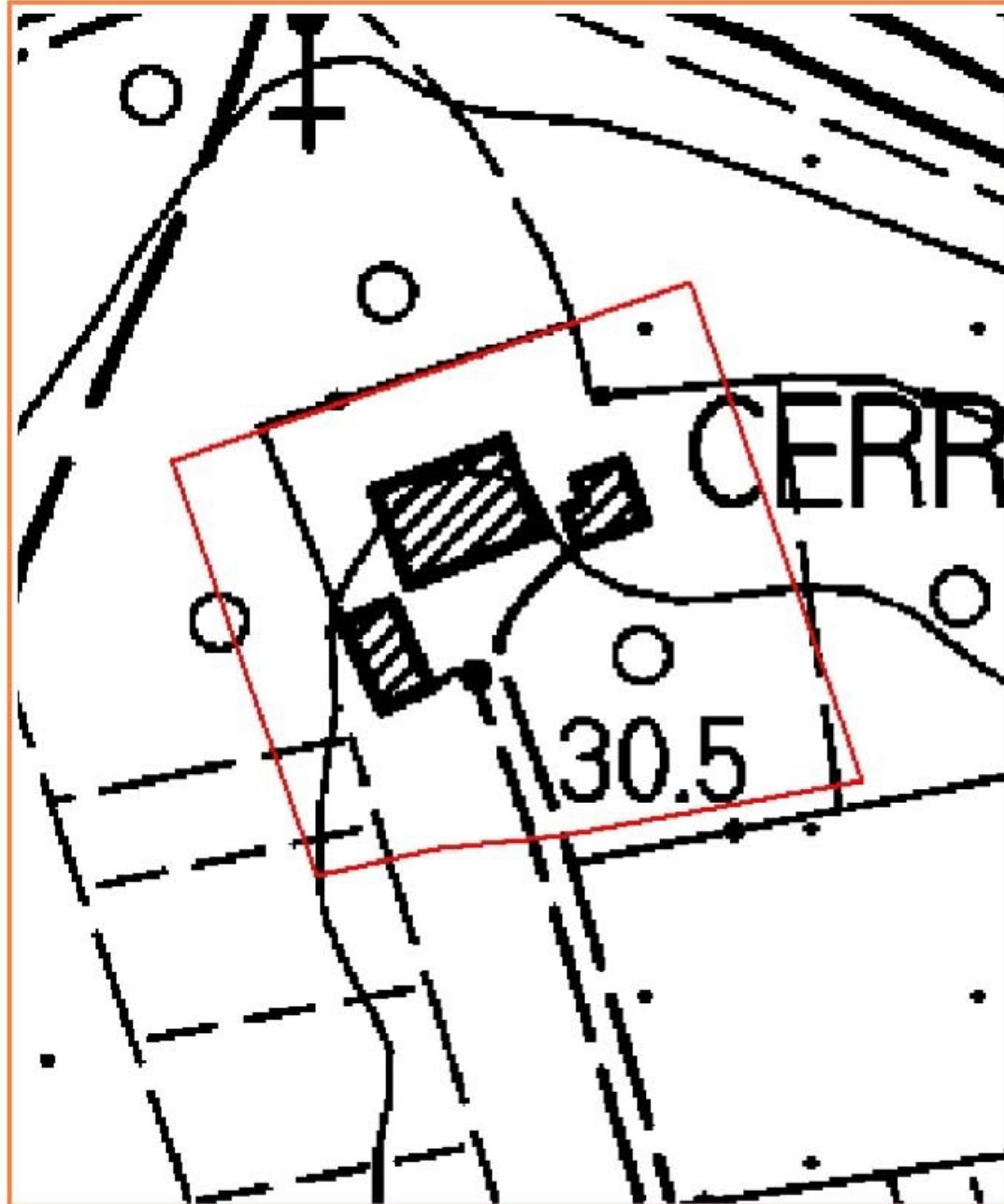
Ricerca | Scheda | Naviga | Stampa

Copyright (c) 2006 Regione Toscana - Servizio Geografico Regionale



## Scheda Progetto.PA73

Estratto cartografico (scala 1:2000):



Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000):





Immagine 7 – Fotografia panoramica degli edifici oggetti del PdR



Immagini 8 e 9 - Fotografie dei tre singoli edifici: edificio principale, fronte e retro





Immagini 10 e 11 - Fotografie dei tre singoli edifici: edificio principale, prospetti laterali



Immagini 12 e 13 - Fotografie dei tre singoli edifici: annessi



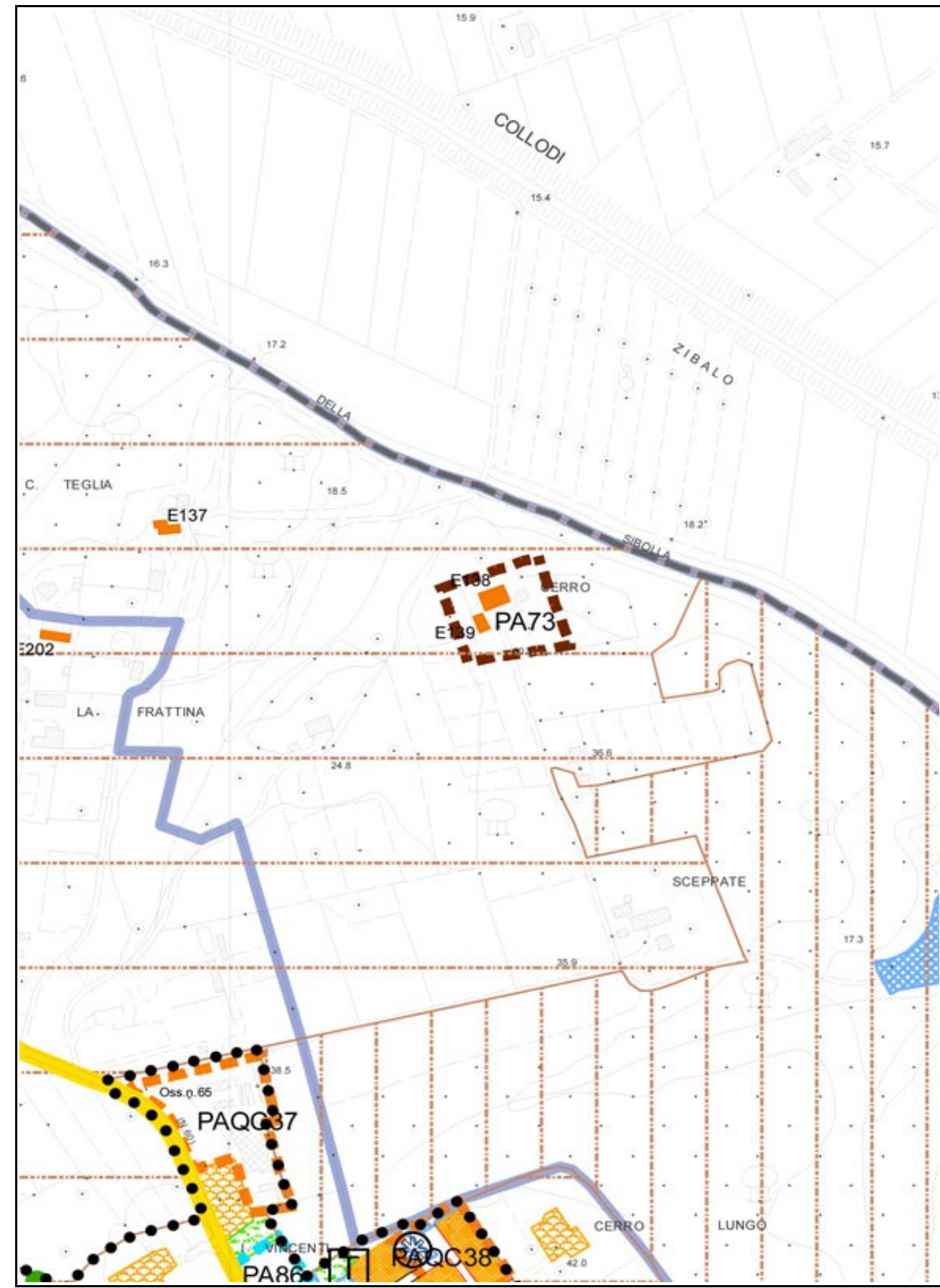
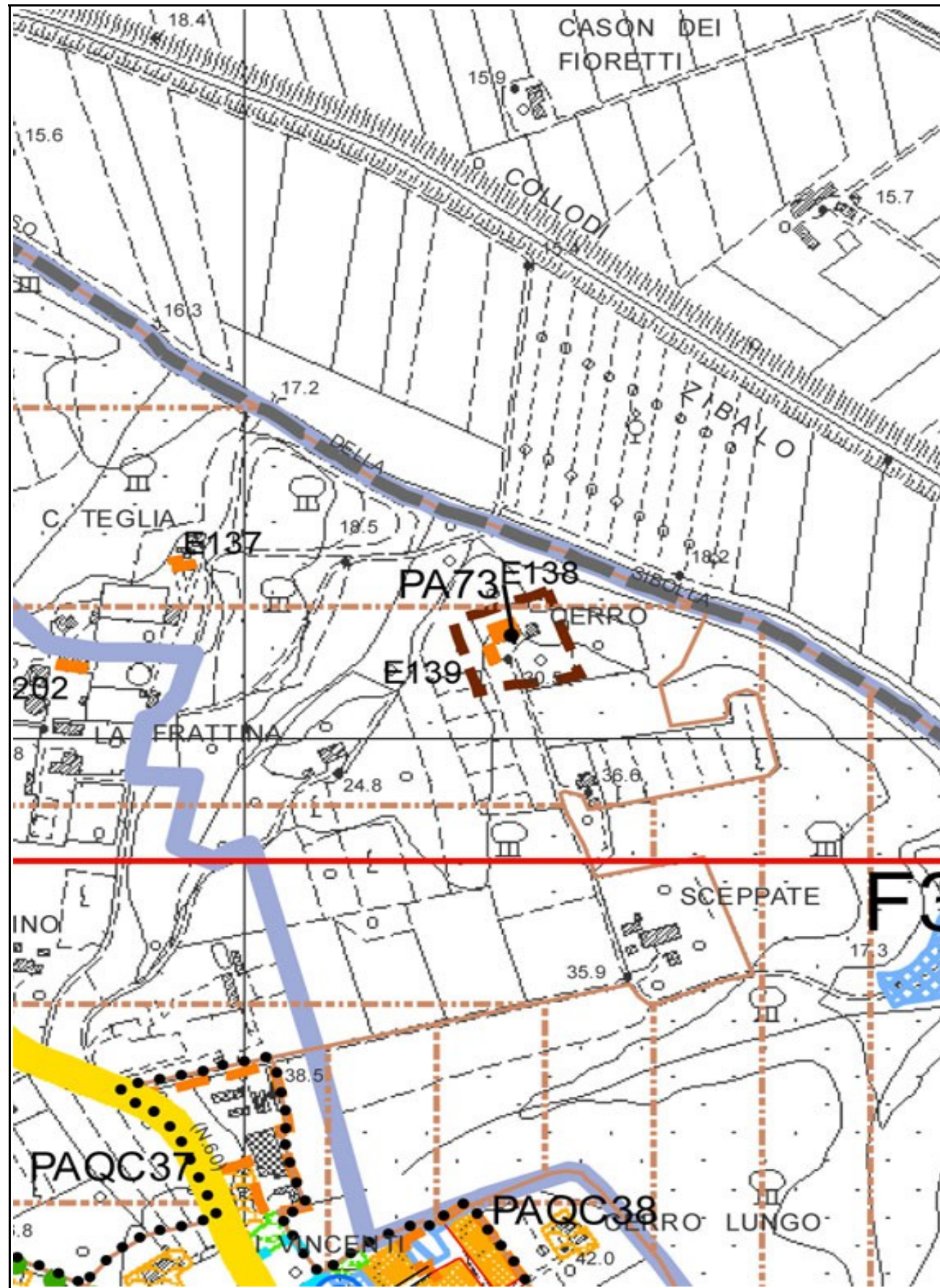


Immagine 14 – Ortofoto delle coperture





Immagini 15 e 16 – RU: Stralci delle tavole 3 Nord e 3.1





**Scheda Progetto.PA73**

**Estratto cartografico (scala 1:2000):**

**Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000):**

**Ubicazione:**  
Via delle Ceppate Località Querce  
UTOE : UTOE 11 - Cerbaie  
Inv. Strutturali: art. 11 PTCP, Bosco, SIR cerbaie, Art. 10 PTCP, Beni di pregio storico architettonico  
RUC: BE - Interventi di recupero a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo

**Obiettivi:**  
Recuperare il patrimonio non utilizzato per la realizzazione di residenza, attraverso la riprogettazione della struttura esistente, riorganizzando l'area con una forma attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.

**Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse:**

	Esistente	Progetto	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:		
Sup.territ.(St)		5900	Parcheggi pubblici	Verde attrezzato	Strade
Sup.fond.(Sf)		5900			
Sup.ut.lorda(Sul)		855			
Dest.d'uso: residenziale produttivo comm/direz.	855	855	Attrezzature di interesse comune: Istruzione:		
Rapp.cop. (Rc)/Sup.cop.(Sc)		30%	Edilizia residenziale con finalità sociali:		
Altezza massima (Hmax)		7			
Numero dei piani (Np)		2			
Num.all. (Na)/ Abitanti		3 / 7			

**Specifiche fattibilità:**  
**Fattibilità geologica con normali vincoli F2**  
Non si rilevano limitazioni alla fattibilità.  
**Fattibilità sismica con normali vincoli F2**  
Non si rilevano limitazioni alla fattibilità.  
**Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni F1**  
L'intera area è posta in alto morfologico rispetto al fondovalle ed è inserita nella classe 11.

Regolamento Urbanistico del comune di Fucecchio  
VAS – Rapporto Ambientale – Allegato 01 in testo - Schede di Valutazione Ambientale

**Estratto cartografico (scala 1:2000):**

**Estratto ortofoto 2009 (scala 1:2000):**

11PR2 ATTIVITÀ PREVISTE	U.T.O.E. 11 ALTRE PREVISIONI COINVOLTE	SCHEDA N. PA73 GRADO DI INTERAZIONE
Residenziali	-----	-----

ELEMENTI DI INTERAZIONE AMBIENTALE E TERRITORIALE	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			GRADO DI ADEGUAMENTO
	GRADO			
AREA DI PREVISIONE	ALTO	MEDIO	BASSO	GRADO
ELEMENTI CARATTERISTICI DEL TERRITORIO INTERESSATO				
Collina			X	BASSO
Versante			X	BASSO
Area edificata		X		BASSO
Uso del suolo: edificato, Prati, vigneto, alberature		X		BASSO

FATTORI AMBIENTALI COINVOLTI	ENTITÀ DELL'INTERAZIONE			GRADO DI ADEGUAMENTO
	GRADO			
EMERGENZE AMBIENTALI - RISORSE NATURALI	ALTO	MEDIO	BASSO	GRADO
Corso d'acqua			X	BASSO
Area boscata			X	BASSO
Area protetta		X		BASSO

CRITICITÀ DEL TERRITORIO		
ALTO	MEDIO	BASSO
-----		

SERVIZI, RETI E INFRASTRUTTURE		SISTEMA DEI VINCOLI	
Rete acquedotto.	-	Rete gas.	-
Rete fognatura.	-	Raccolta RSU.	-
Rete energia elettrica.	X	Trasporti pubblici locali.	-
		Arce protette	
		Ambito di tutela corso d'acqua	
		Vincolo idrogeologico	
		Vincolo paesaggistico	

SOSTENIBILITÀ DELLA PREVISIONE	
ELEMENTI DI COMPATIBILIZZAZIONE E MITIGAZIONE	-----
ADEGUAMENTI DI RETI INFRASTRUTTURE – SERVIZI	Adeguamento del sistema di depurazione dei reflui. Adeguamento rete distribuzione energia elettrica. Adeguamento rete acquedotto. Adeguamento sistema di approvvigionamento idrico. Approvvigionamento idrico non domestico autonomo
APPROFONDIMENTO DI STUDI E INDAGINI PRESCRIZIONI DI PROGETTO	-----

D.R.E.Am. Italia - 2015
Pagina - 75



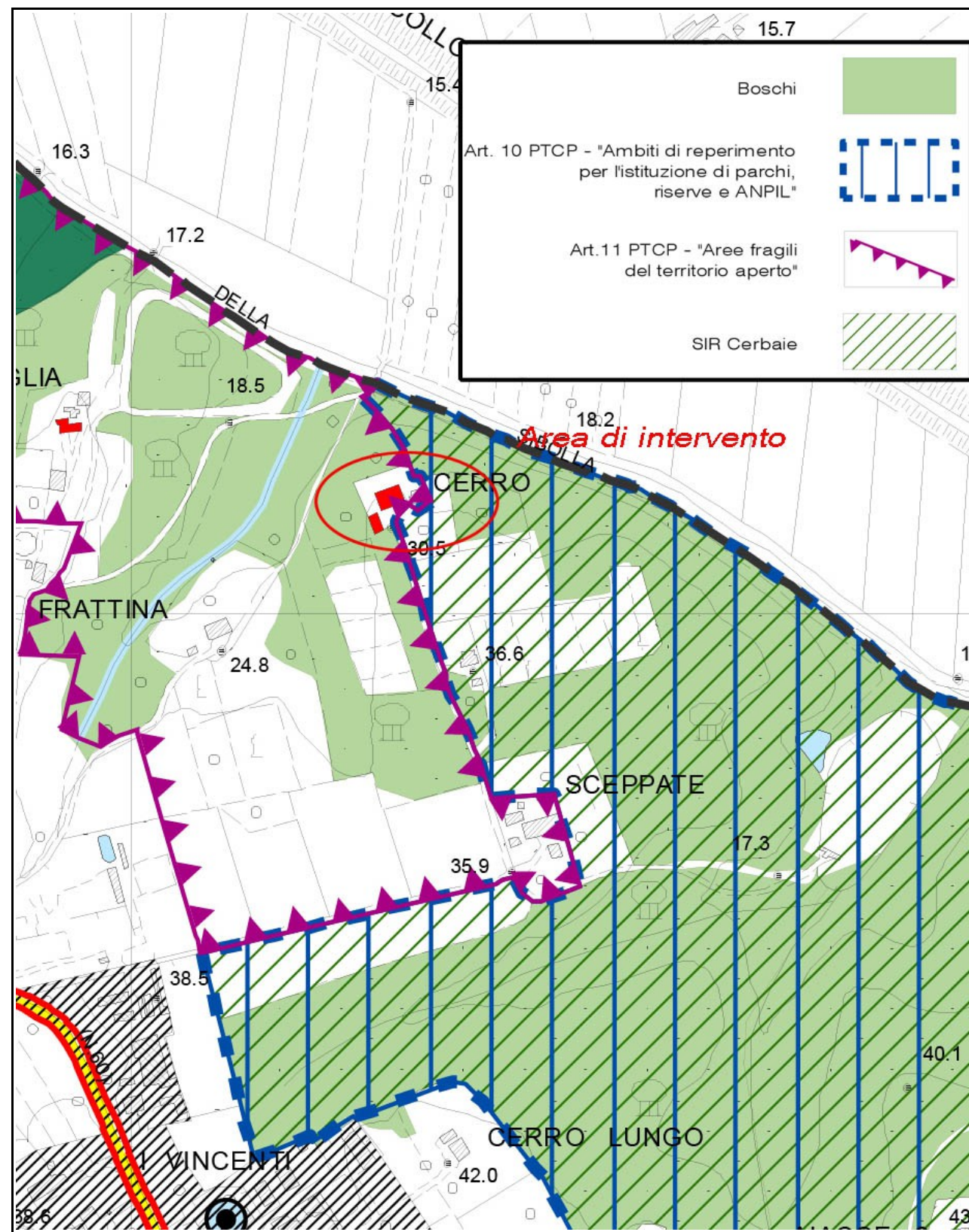
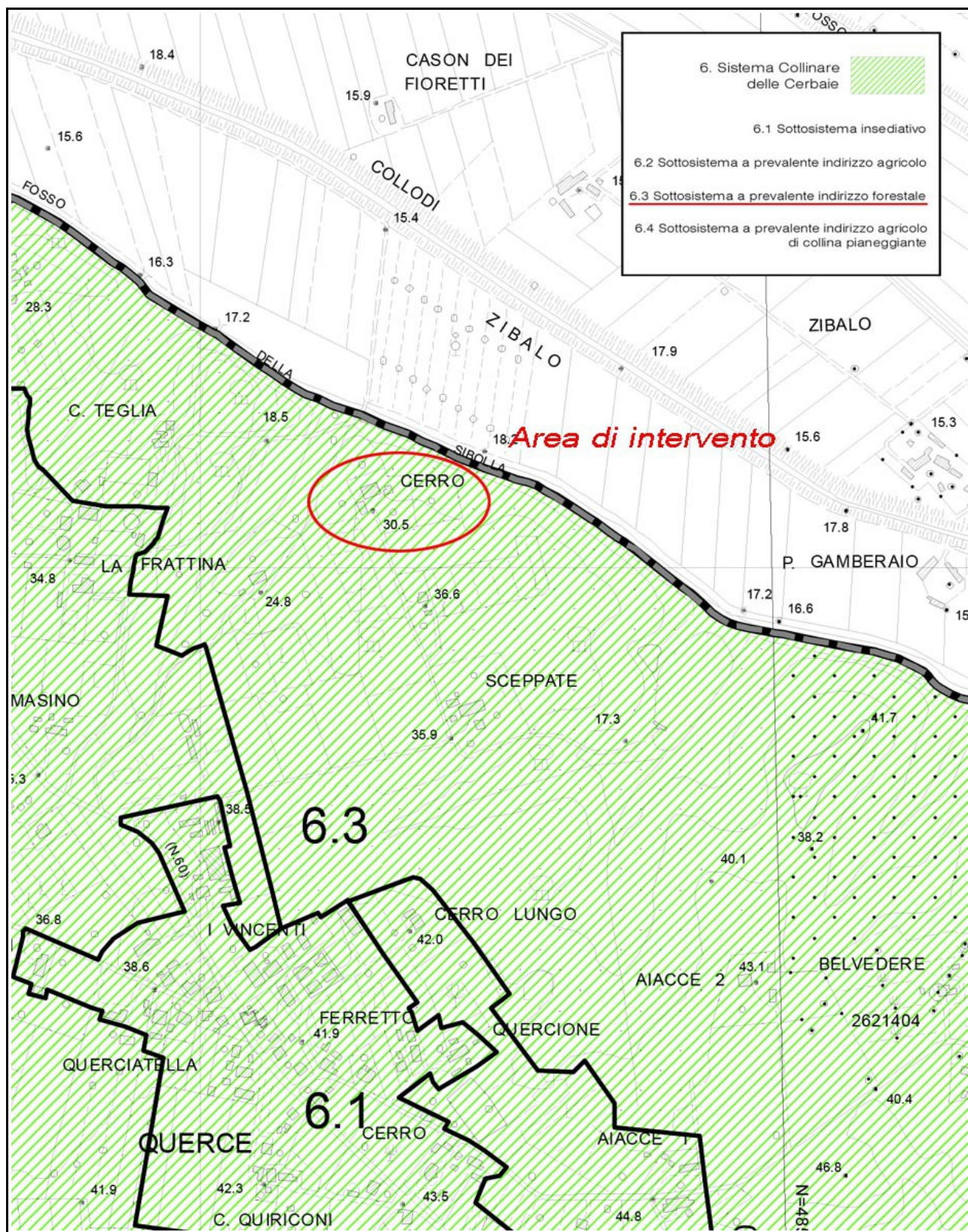




Immagine 21 – PTCP: stalcio della Tavola 16

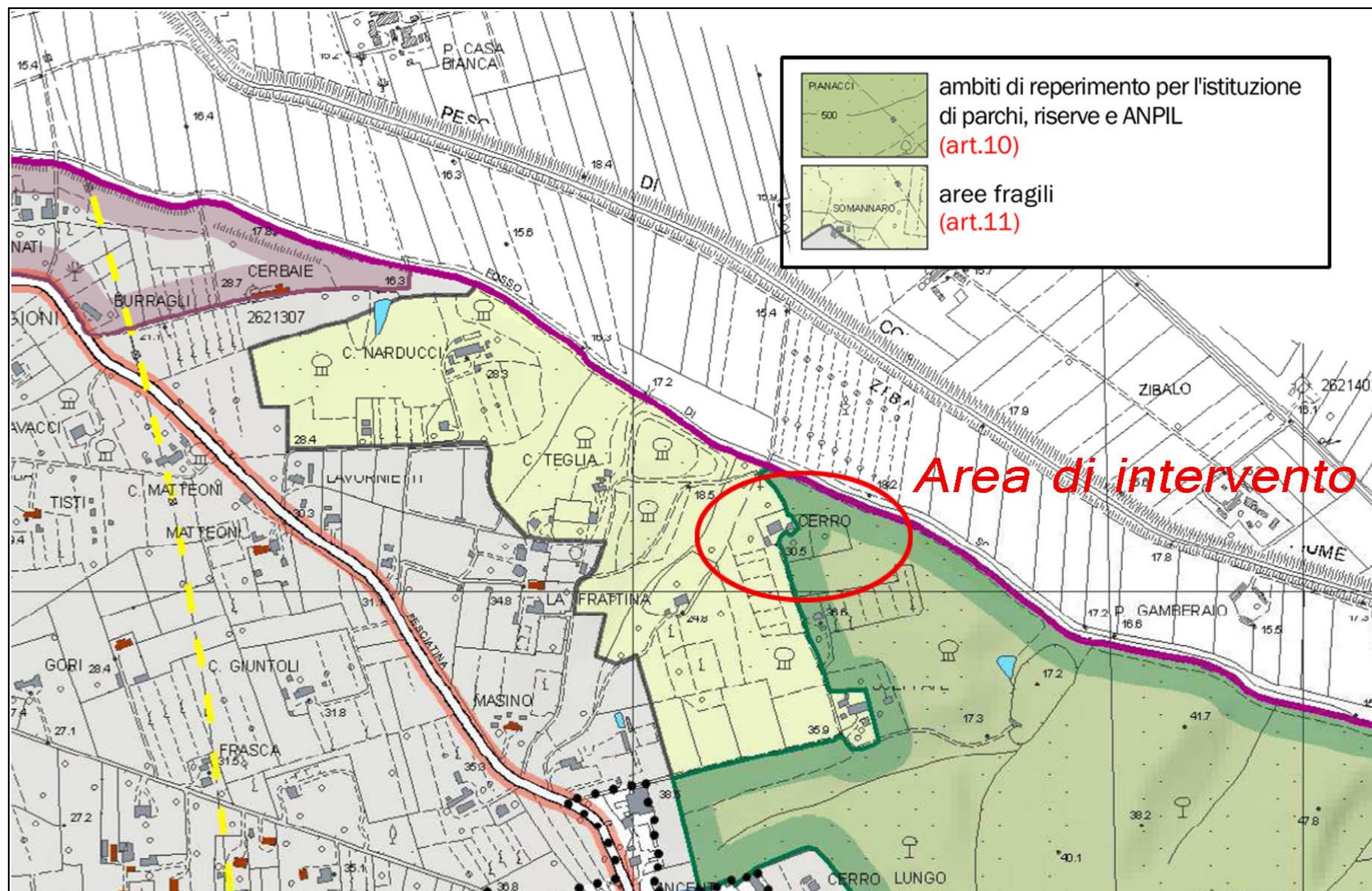




Immagine 22 – PIT - PPR: Gli "Ambiti di paesaggio" ; in grigio l'Ambito 5, in rosso il Comune di Fucecchio

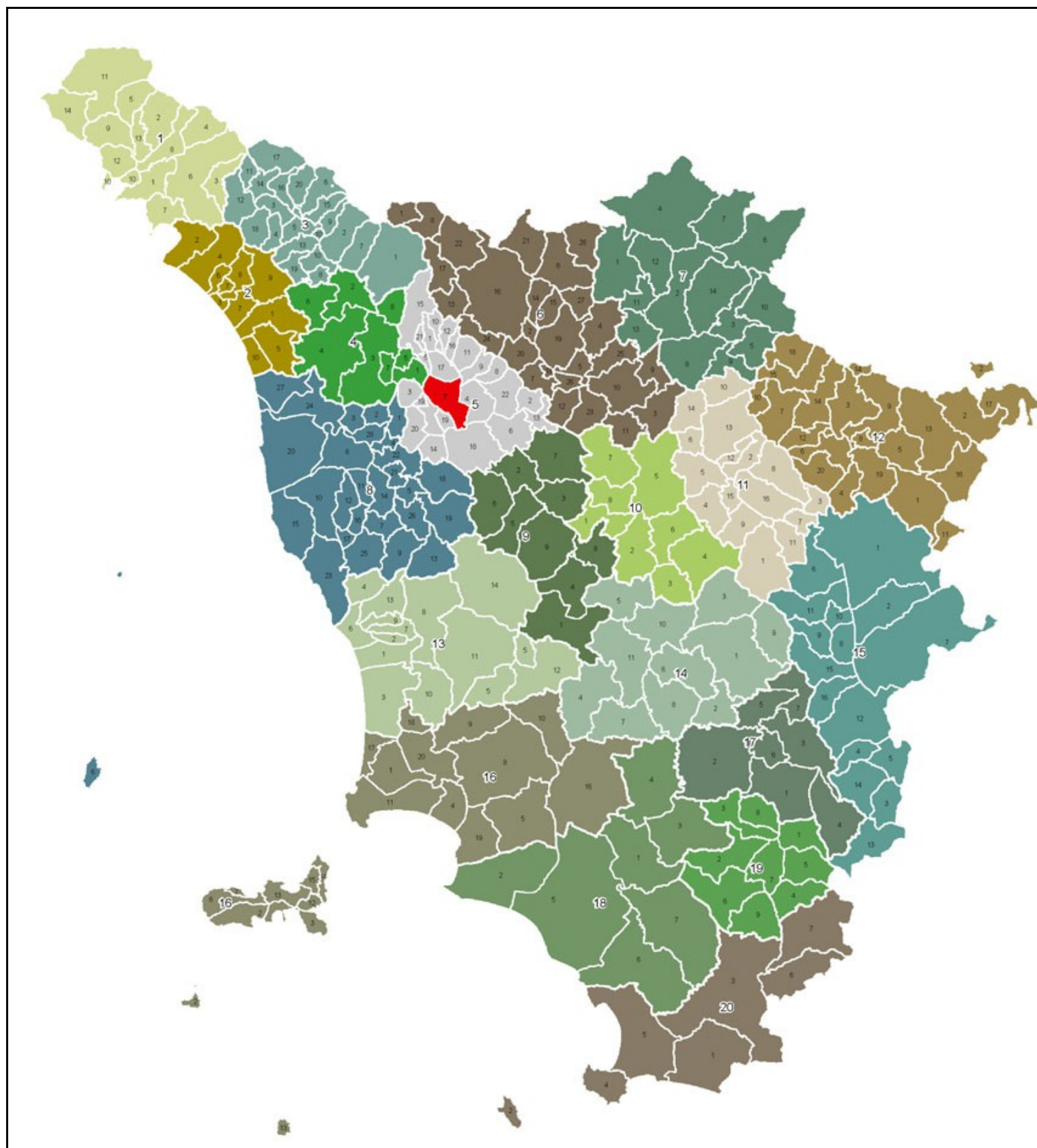




Immagine 23 - Simulazione del progetto di PdR – visuale da sud-est

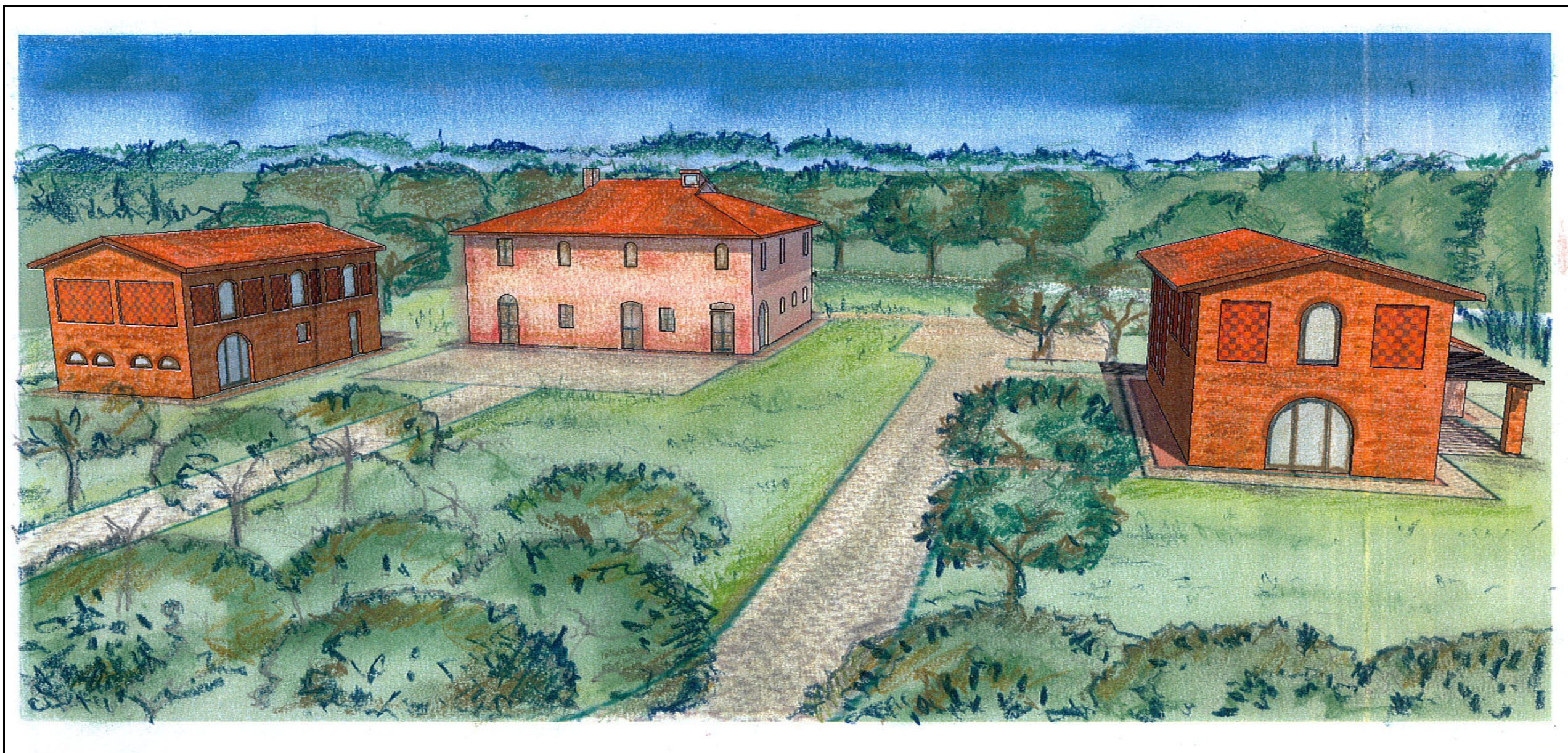
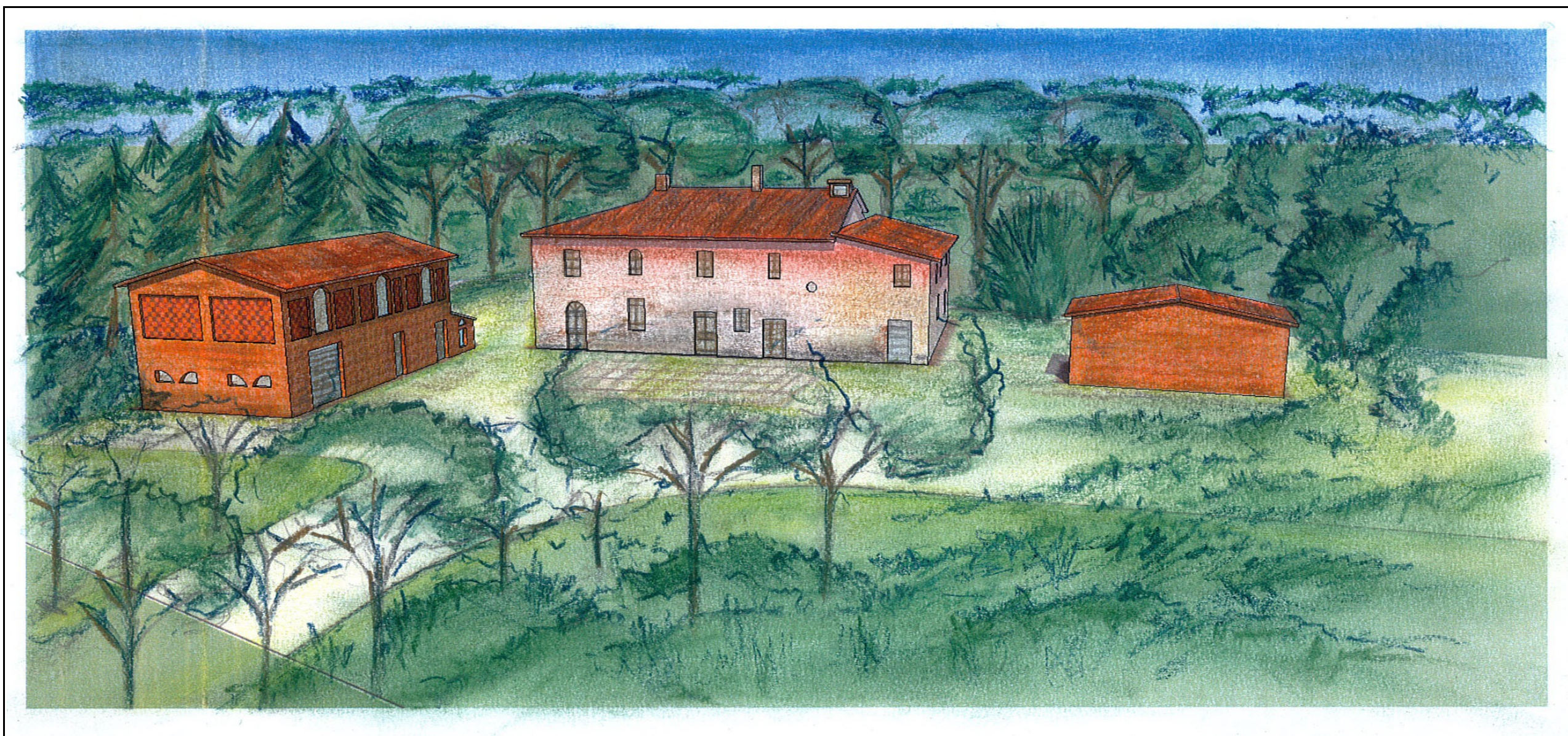




Immagine 24 - Rappresentazione grafica dello stato attuale – visuale da sud-est





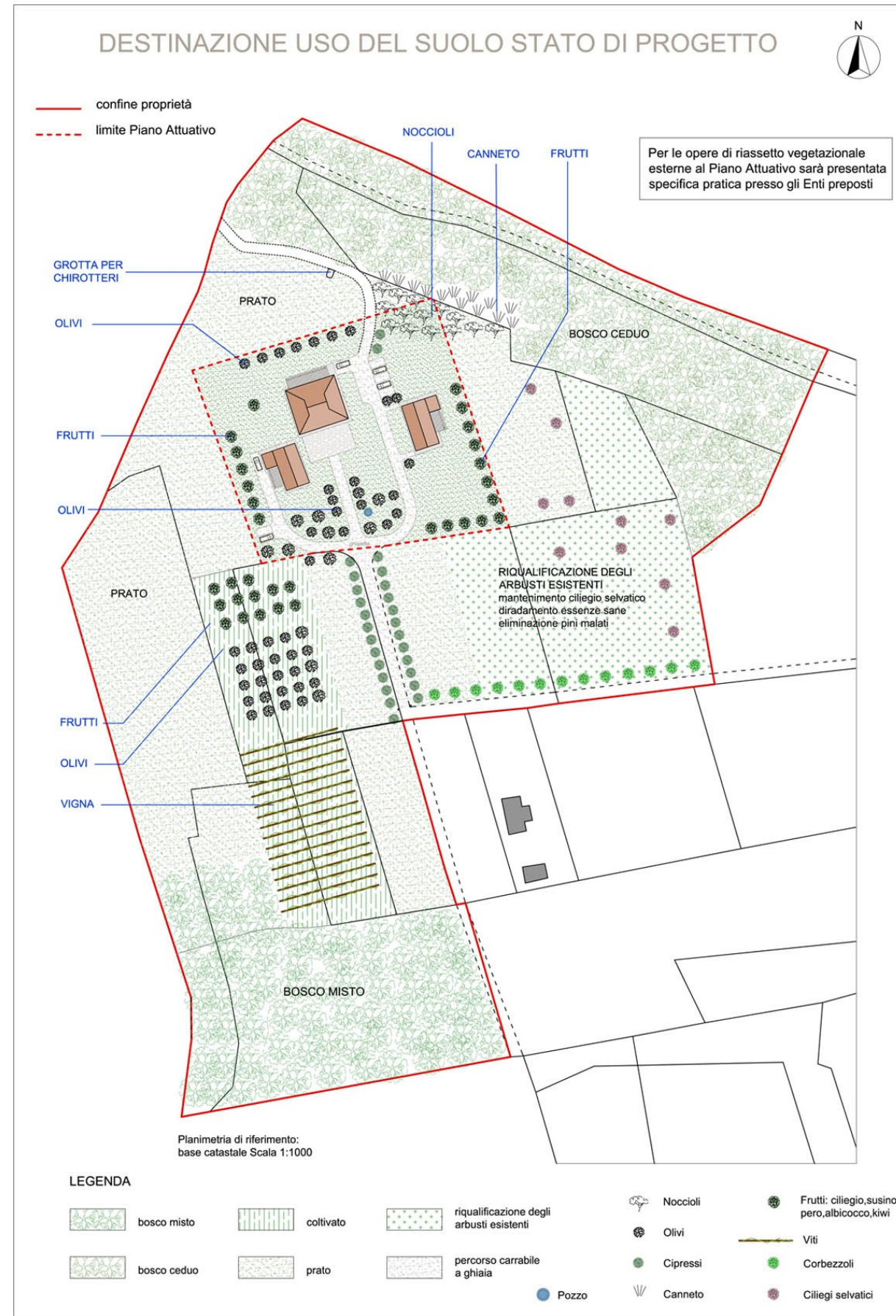
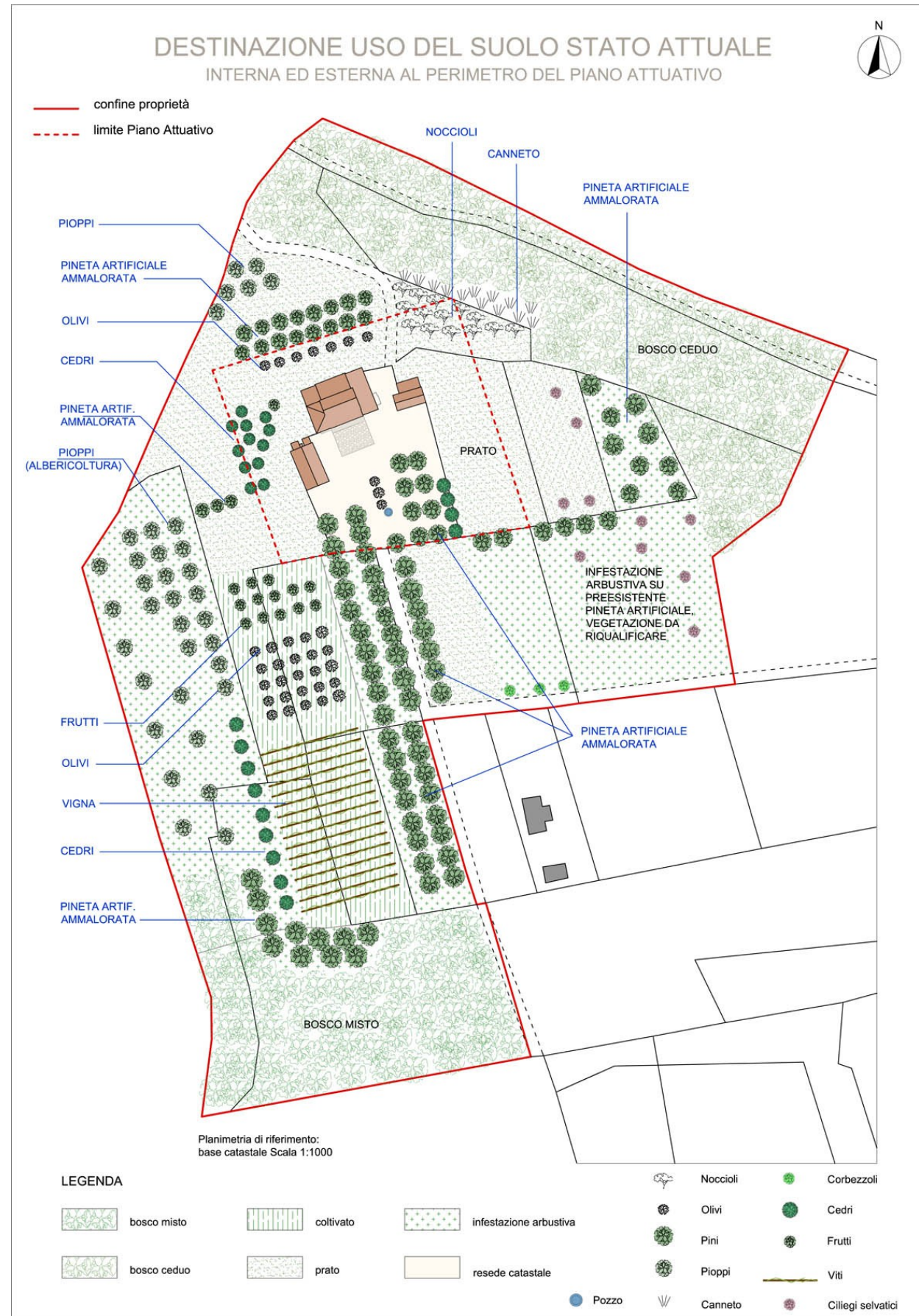
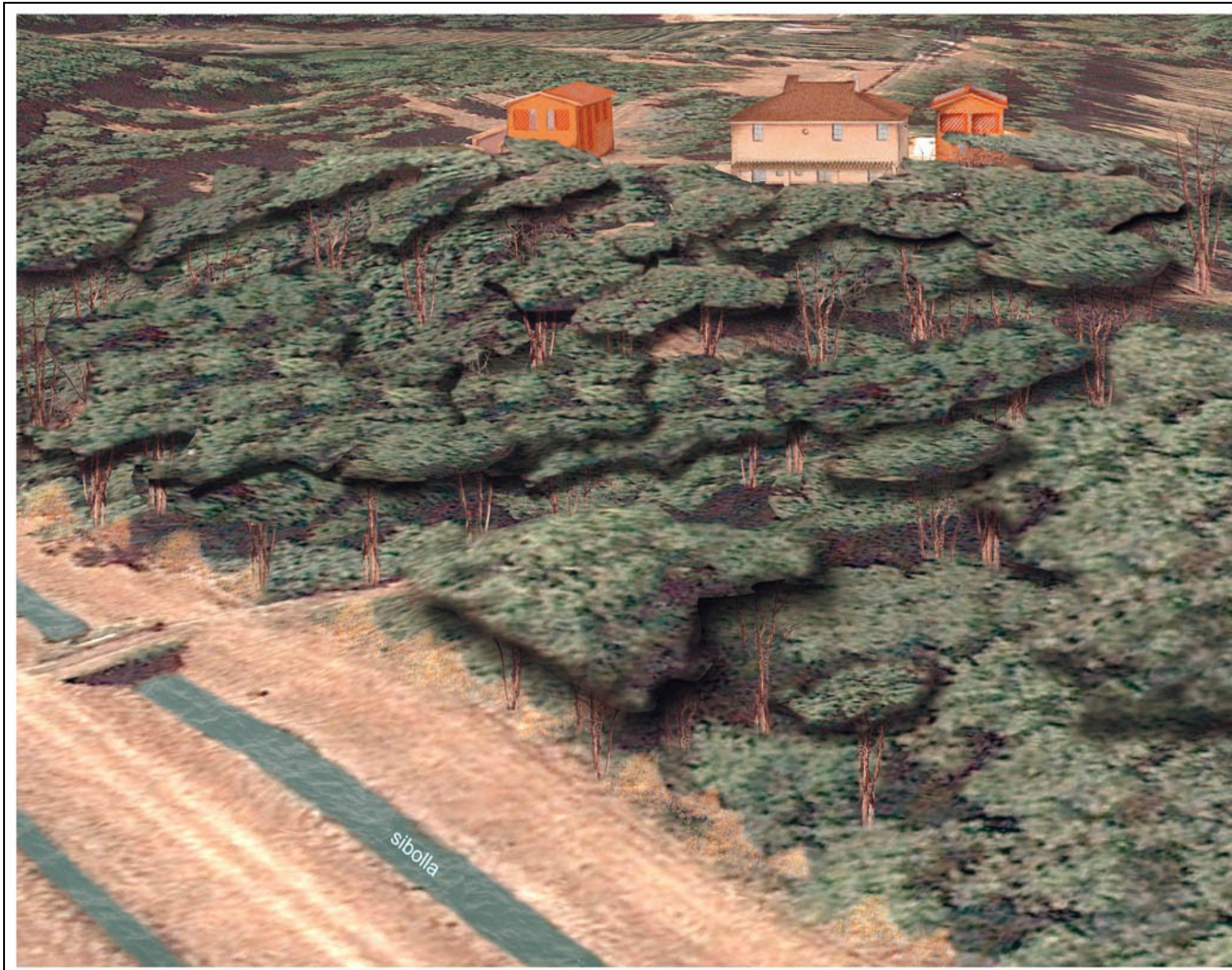




Immagine 27 - Simulazione del progetto di PdR – visuale da nord-ovest (torrente Sibolla)





Immagini 28 e 29 – Visuale paesaggistica dal torrente Sibolla.





Immagini 30 e 31 – Impianto di fitodepurazione: planimetria della rete e struttura schematica dell'impianto.

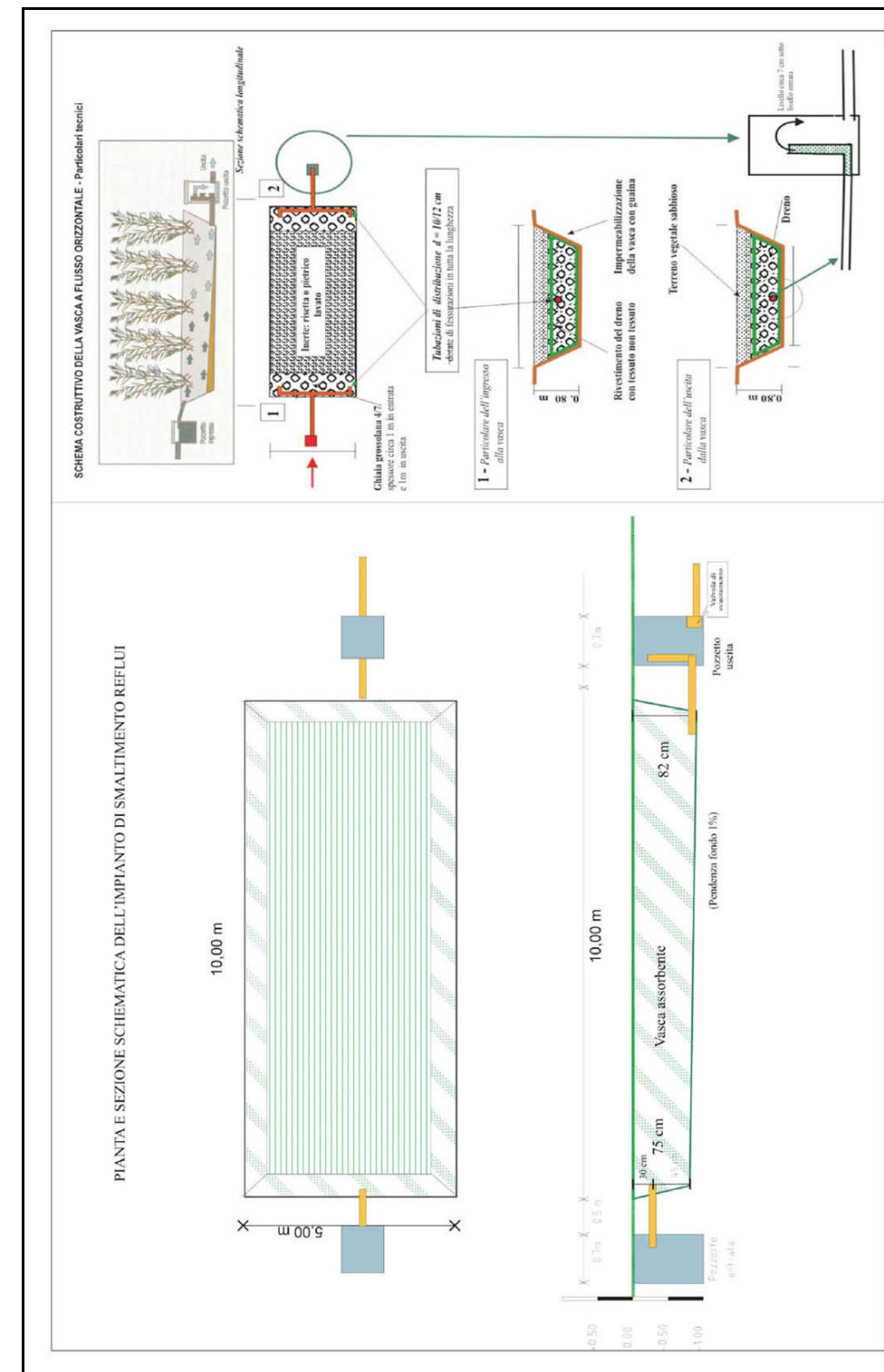
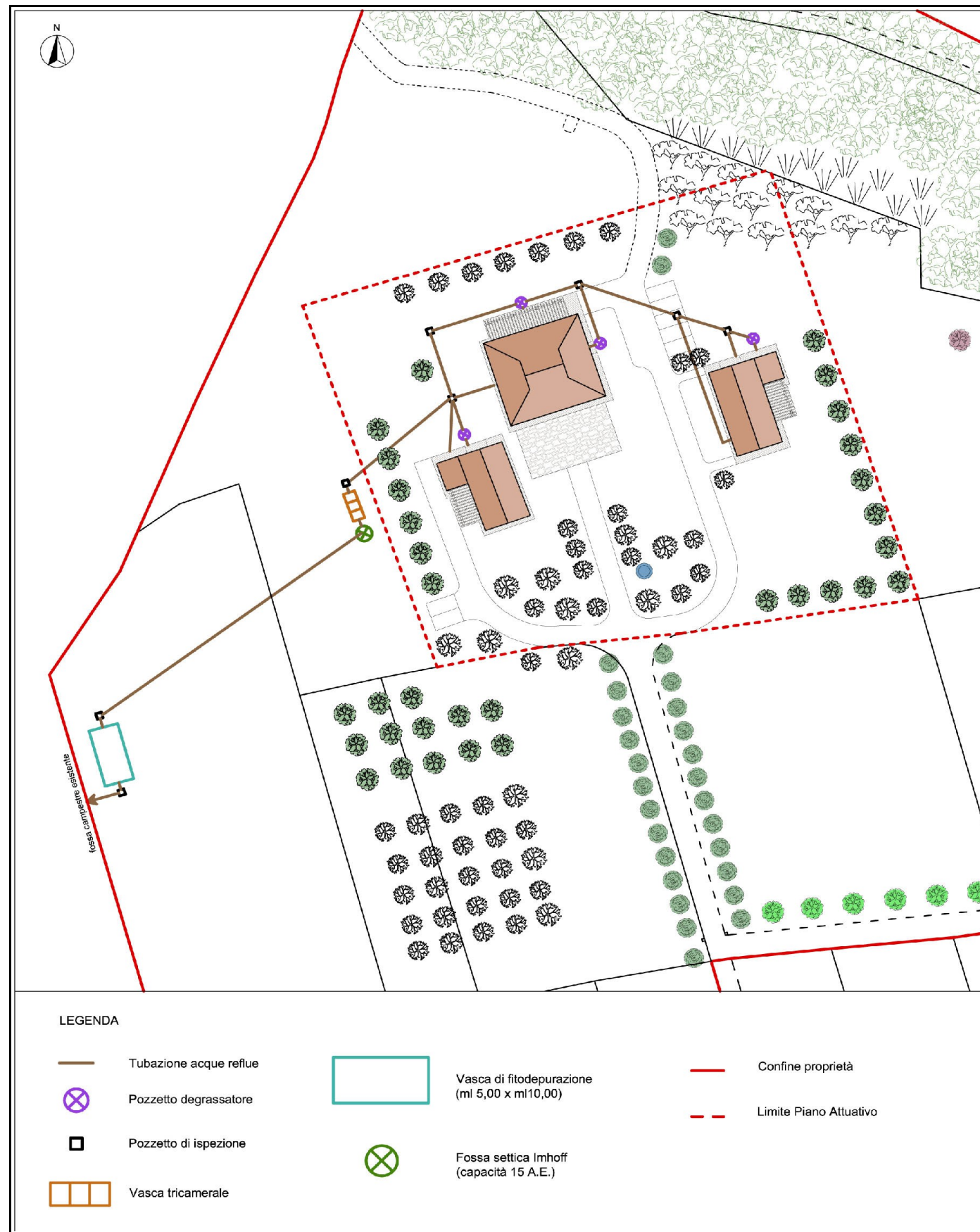


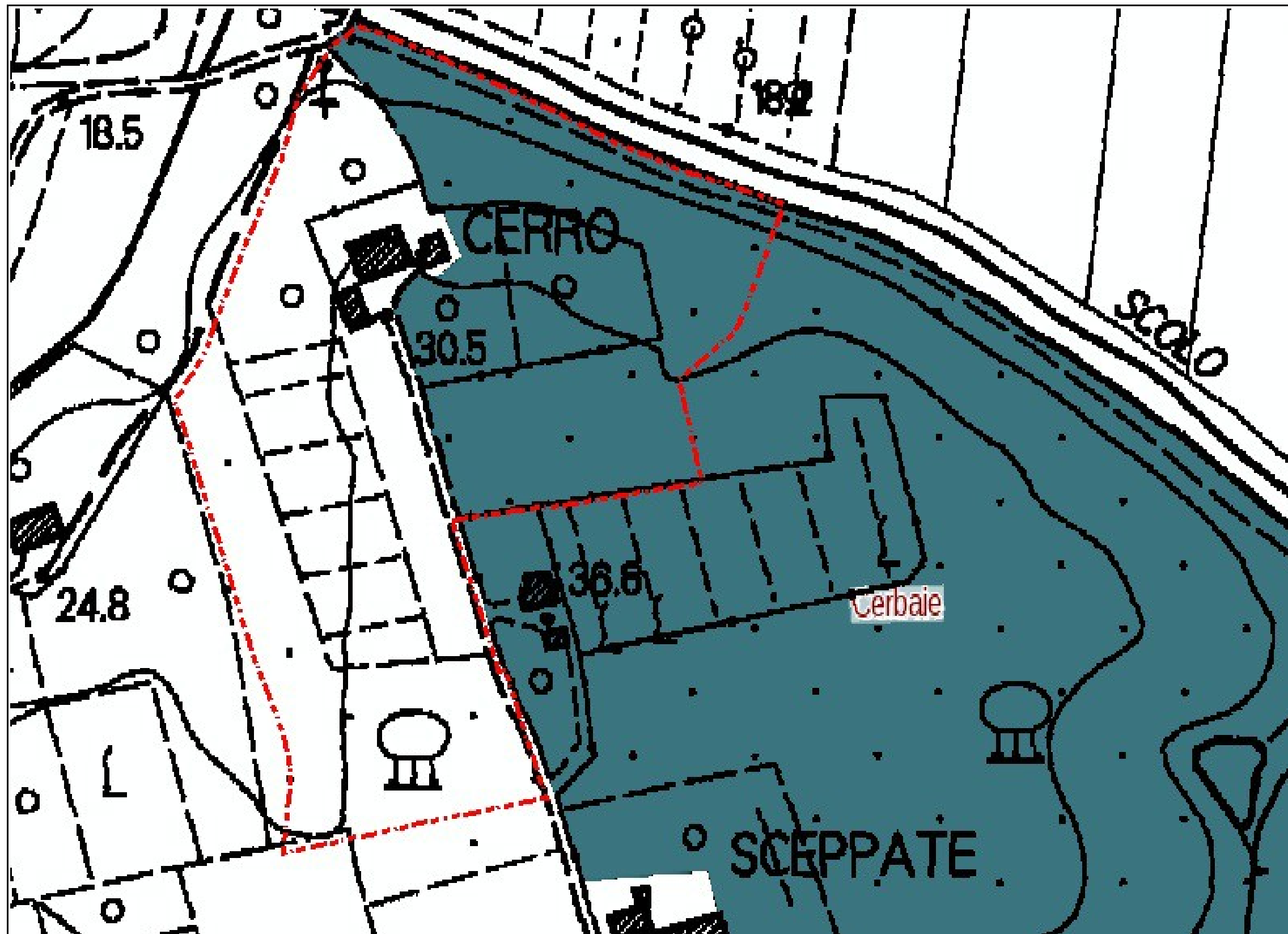


Immagine 32 – Visuale paesaggistica della valle e della collina con particolare del ponte sul torrente Sibolla





Immagine 33 – Perimetro del SIR delle Cerbaie in prossimità dell'area di intervento





Immagini 34, 35, 36 e 37 – Particolari e dettagli del fienile



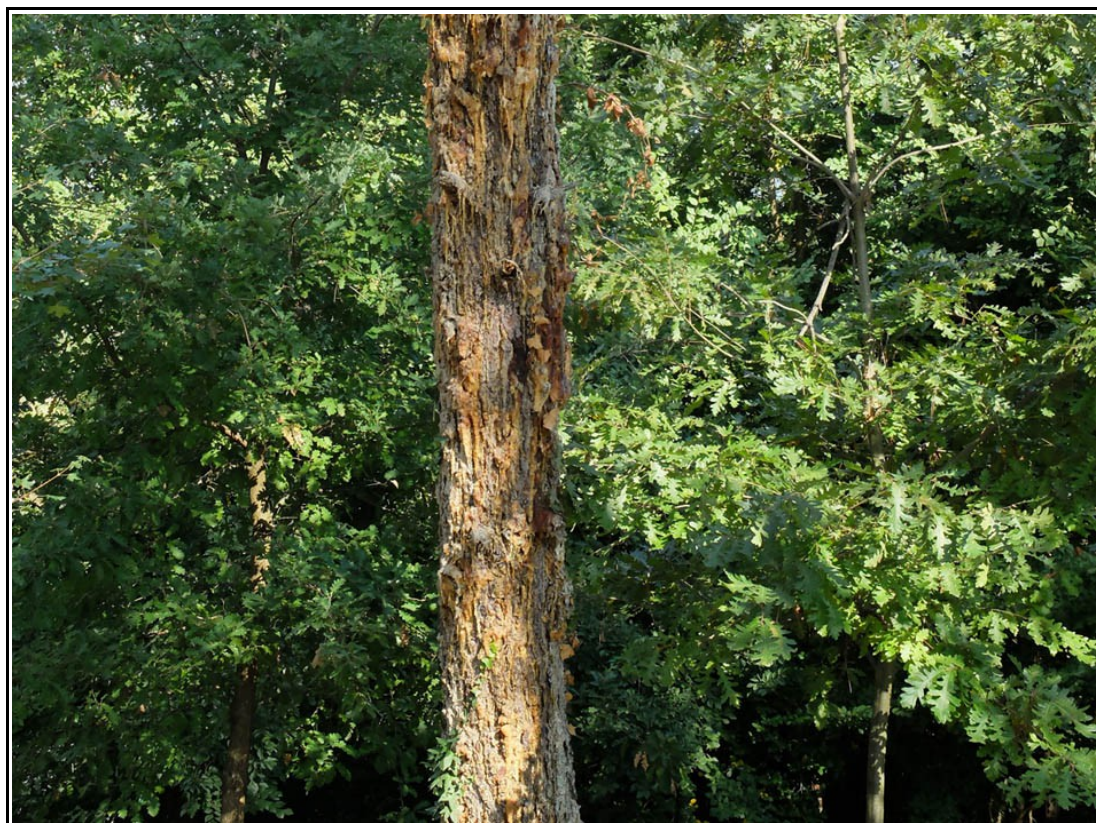


Immagini 38, 39, 40 e 41 – Pavimentazione in pietra del cortile





Immagini 42, 43, 44 e 45 - Pini domestici , piantumati in linea, incongrui con il paesaggio storico e, spesso, colpiti da mazzococco.





Immagini 46, 47 e 48 – Specie autoctone e ben inserite nel contesto





Immagini 49, 50, 51 e 52 – Albericoltura e piante da frutto isolate





Immagine 53 – Ortofoto dell'area di intervento

