

Integrazione all'Avvio del Procedimento

(richiesta di convocazione Conferenza di copianificazione,
ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014)

dicembre 2022

Comune di Bucine

nuovo Piano Strutturale e adeguamento del Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Gregorio Bartolucci, ProGeo Engineering s.r.l.

Mirko Frasconi

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Laura Attanasi

con Valentina Vettori

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Nicola Benini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Roberto Dottori

Responsabile del procedimento: Meri Nocentini

Comune di Bucine

Premessa	7
Temi e obiettivi del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo	9
1 – Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi)	12
2 – Allevamento cavalli purosangue e spazi sportivi correlati (Direzionale e servizi).....	17
3 – Area turistica ricettiva a Montalluzzo (Turistico ricettiva)	24
4 – Area attrezzata per sosta camper (Direzionale e servizi)	34
5 – Nuovi volumi turistico ricettivi a Casa Cornacchi (Turistico ricettiva).....	39
Tabella riassuntiva con il dimensionamento degli interventi	45

Premessa

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 07/10/2022 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e adeguamento del Piano Operativo, secondo quanto previsto dalla L.R. 65/2014 e dalla L.R. 10/2010 sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Con l'Avvio del Procedimento il Comune ha anche richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'Art. 25 della stessa L.R. 65/2014, per valutare alcune previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

In merito a tale richiesta di convocazione, la Regione Toscana, tramite la DIREZIONE URBANISTICA, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, con Protocollo n. 16736 del 10-11-2022, ha richiesto alcune integrazioni. Il Settore ha richiesto approfondimenti da svolgere rispetto alle Invarianti del PIT/PPR, alle direttive della Scheda d'Ambito n. 11 – Val d'Arno superiore ed alle prescrizioni dell'Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici. In particolare, per gli interventi proposti alla Conferenza, si devono indicare gli elementi di coerenza rispetto a tali elementi (così come disposto dall'art. 25 comma 6 della legge regionale).

Occorre comunque evidenziare che tali integrazioni vengono richieste in una fase, quella dell'Avvio del Procedimento per i nuovi atti di governo, appunto, nella quale il redigendo Piano Strutturale non è ancora giunto alla specificazione in ambito locale delle componenti del Patrimonio Territoriale e delle relative invarianti strutturali - i *morfotipi* - che costituendo lo specifico contenuto progettuale del PS, troveranno necessariamente approfondimento in una fase più avanzata del lavoro per la sua redazione, tanto che le valutazioni di coerenza non potranno che effettuarsi con riferimento ai documenti del PIT-PPR già pubblicati.

Per ciascuna area da fare oggetto di Conferenza, il Settore ha rilevato inoltre che:

- per la previsione numero 1 non era esplicitato l'utilizzo si intendeva fare dell'area e quali siano le opere relative al nuovo consumo di suolo, non è inoltre presente il relativo dimensionamento;
- per la previsione numero 3 non era presente il relativo dimensionamento; in particolare doveva essere indicata la SE esistente, quella che si intende recuperare, e quella destinata a nuova edificazione. Relativamente al bonus volumetrico di 3.000 mc si richiedevano chiarimenti rispetto alla sua utilizzazione e distribuzione/localizzazione;
- per la previsione numero 4 non è presente il relativo dimensionamento.

Per assolvere alle richieste del Settore regionale quindi, il presente documento integra la documentazione dell'Avvio del procedimento, già deliberato, evidenziando per ciascun intervento da prevedere nei nuovi atti, le indicazioni relative alle quattro invarianti del PIT -PPR, le disposizioni della scheda d'Ambito e i contenuti del PTCP della Provincia di Arezzo, recentemente approvato.

Verrà altresì specificato il dimensionamento massimo degli stessi interventi proposti.

Il presente documento, infine, in recepimento di una proposta giudicata coerente con gli obiettivi dei nuovi atti di governo, pur giunta successivamente all'avviso pubblico promosso dal Comune, illustra anche i contenuti di una ulteriore ipotesi di nuova edificazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato all'Avvio. Tale intervento riguarda una struttura di case vacanze già in esercizio che chiede di poter potenziare e riqualificare la propria offerta di ospitalità, con nuovi servizi a destinazione turistico-ricettiva.

Per una più facile consultazione del documento si ripetono gli obiettivi dell'Avvio del Procedimento formazione del nuovo Piano Strutturale e adeguamento del Piano Operativo.

Per ognuno degli interventi di trasformazione proposti, esterni al perimetro del TU, al fine di verificarne la conformità al PIT-PPR e contemporaneamente per valutare le coerenze con il PTCP della provincia di Arezzo si forniscono i seguenti elementi:

- Descrizione dell'area e obiettivi del progetto;
- Individuazione delle 3 invarianti (I, II, III) e dei rispettivi elementi potenzialmente interessati dagli interventi oggetti di Copianificazione;
- Individuazione dei Beni Paesaggistici potenzialmente interessati dagli interventi oggetti di Copianificazione;
- Destinazioni d'uso e dimensionamento degli interventi (mq);
- Misure di integrazione per i progetti;
- Individuazione delle aree Natura 2000 potenzialmente interessati dagli interventi oggetti di Copianificazione;
- Individuazione delle aree di tutele dei centri storici, degli aggregati, degli edifici specialisti e delle ville, così come individuati dal PTCP di Arezzo, potenzialmente interessati dagli interventi oggetti di Copianificazione;
- Documentazione fotografica
- Tabella riassuntiva con il dimensionamento degli interventi.



Gli interventi da sottoporre dunque alla valutazione della Conferenza di copianificazione sono:

1. Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi)
2. Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati (direzionale e di servizio)
3. Area turistico-ricettiva a Montalluzzo, struttura alberghiera (turistico-ricettiva)
4. Area sosta camper ad Ambra, struttura di servizio pubblico (turistico-ricettiva)
5. Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi (turistico-ricettiva)

Temi e obiettivi del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo

I cambiamenti legati al clima, all'inquinamento ed ai consumi energetici, che hanno significativi costi economici e sociali, richiedono strategie integrate, che da un lato fermino l'espansione urbana puntando sulla rigenerazione e dall'altro tutelino il territorio rurale, coinvolgendo attori locali, individui e imprese in una nuova dimensione di equità e di sostenibilità. Non è un caso che a partire da questi principi le nuove strategie europee di sviluppo pongono al centro dell'attenzione le politiche per il clima e l'ambiente e definiscono anche una nuova cornice di riferimento delle politiche agricole nazionali e regionali. Fortemente legata alla dimensione europea, la prospettiva del contenimento del consumo di suolo è stata ormai da tempo fatta propria dalla Regione Toscana. La spessa dimensione paesaggistica, fortemente correlata alla pianificazione territoriale e urbanistica, che attribuisce specifiche soggettività al territorio rurale, svolge per questo un importante ruolo. I nuovi atti di governo del territorio sono così il principale ambito di applicazione delle politiche di tutela e valorizzazione paesaggistica. Con queste premesse gli assi strategici di programmazione riconosciuti come prioritari per lo sviluppo sostenibile del territorio e posti alla base del nuovo Piano Strutturale e dell'adeguamento del Piano Operativo sono:

- 1) Qualità del territorio e sostenibilità ambientale*
- 2) Rigenerazione dei borghi e dei centri storici*
- 3) Valorizzazione delle vocazioni agricole e attrattività turistica*
- 4) Riqualificazione e potenziamento delle attività produttive*
- 5) Miglioramento delle relazioni territoriali e del sistema della mobilità.*

Per ciascun asse strategico sopra indicato possono essere declinati obiettivi specifici e linee d'intervento che devono informare le politiche per il governo del territorio:

Qualità del territorio e sostenibilità ambientale

- limitare il consumo di suolo, razionalizzare l'uso delle risorse (acqua, aria, energia), tutelare la biodiversità e ridurre la produzione dei rifiuti, promuovendo un approccio integrato ai temi della mitigazione e dell'adattamento ai cambiamenti climatici;*
- recuperare la stabilità idrogeologica del territorio, ridurre i rischi legati agli eventi meteorici sfavorevoli, coniugando gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e la fruibilità dei luoghi;*
- riqualificare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale (...) e sviluppare e integrare attività compatibili con la conservazione degli habitat come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali;*
- salvaguardare le aree rurali e riqualificare gli agro-ecosistemi, per il mantenimento e il potenziamento dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, mantenendone le valenze ecologiche in un'ottica di valorizzazione del paesaggio della Valdambra, tenendo insieme gli aspetti economici e quelli paesaggistici, rafforzando i caratteri dei paesaggi rurali storici della "campagna toscana" e riqualificando gli intorni ancora coltivati dei centri abitati;*
- regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, riqualificare e recuperare le aree verdi urbane, migliorando la permeabilità ecologica nonché la qualità della vita nei centri urbani, introducendo criteri di compensazione per rendere cogente la relazione fra le trasformazioni del territorio e gli effetti sulle risorse ambientali;*

Rigenerazione dei borghi e dei centri storici

- valorizzare la struttura insediativa storica costituita dai nuclei antichi e dai borghi diffusi, riqualificando gli spazi pubblici e rigenerando il patrimonio edilizio esistente in un'ottica di conservazione dei caratteri storico-architettonici e di valorizzazione della qualità urbana;*
- elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo anche interventi di rigenerazione urbana integrati, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e per la riqualificazione delle aree marginali;*
- migliorare la vivibilità e le opportunità di sviluppo dei piccoli borghi, riqualificando e mantenendo il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale e potenziando l'offerta di servizi qualificati e la loro accessibilità;*
- riqualificare il sistema commerciale locale, con lo sviluppo di funzioni integrate e competitive con i centri commerciali esterni;*
- contrastare lo spopolamento e rafforzare e valorizzare le reti sociali, "il territorio e le sue comunità", sostenendo anche la costruzione di iniziative integrate tra le realtà già insediate per differenziare e arricchire la struttura economica locale.*

- *mantenere la relazione consolidata tra città e campagna, ponendo particolare attenzione alla qualità delle fasce di contatto tra insediamenti urbani e territorio aperto, e gestire gli spazi di pertinenza e i manufatti necessari alle attività in essi svolte;*

Valorizzazione delle vocazioni agricole e attrattività turistica

- *valorizzare e promuovere un'agricoltura multifunzionale, rispettosa delle risorse naturali quali acqua, fertilità del suolo e biodiversità, che sia capace di produrre alimenti sani ed equi e che contribuisca al mantenimento del paesaggio agrario tradizionale;*
- *ridare slancio al sistema produttivo agricolo della Valdambra, attraverso l'integrazione con altre filiere produttive, principalmente quella della cultura e quella del turismo secondo i principi della sostenibilità, creando spazi per i servizi innovativi di comunicazione e marketing a queste correlate;*
- *valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra valori storico-culturali e naturalistici del territorio e rendere il turismo uno dei fulcri dello sviluppo economico sostenibile del territorio, che promuova la cura del territorio come una delle componenti su cui orientare gli investimenti pubblici e privati, in particolare:*
 - *legare il necessario adeguamento e potenziamento dell'offerta turistica a fattori economici e produttivi locali ed agli imprenditori agricoli, così da garantire il presidio del territorio rurale, prioritariamente sviluppando e consolidando la rete degli agriturismi;*
 - *favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, coerentemente agli obiettivi di varietà e diversificazione dell'economia locale, orientandola verso l'escursionismo e il turismo ambientale;*
 - *qualificare l'offerta del turismo sportivo e del benessere;*
- *allestire itinerari integrati inquadrandoli nel generale contesto comunale e considerandoli anche in relazione ai territori comunali limitrofi ed alle mete di interesse accessibili da Bucine (centri antichi, anche minori, poli culturali, impianti sportivi e termali, mete enogastronomiche, ecc.);*

Riqualificazione e potenziamento delle attività produttive

- *offrire nuovi spazi per lo sviluppo qualificato del settore manifatturiero, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica, favorendo la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree adeguatamente attrezzate;*
- *elevare la dotazione delle aree produttive di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati, mense, dotazioni di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;*
- *migliorare la funzionalità e l'accessibilità delle aree industriali e artigianali, favorendo anche la rilocalizzazione delle attività incompatibili con le residenze;*
- *sostenere l'insediamento di attività legate alle filiere produttive agroalimentari, alla sostenibilità ambientale (energie rinnovabili, riduzione di CO₂, soluzioni per l'adattamento ai cambiamenti climatici...), nonché di imprese funzionali al rafforzamento dell'offerta turistica dell'area;*
- *riqualificare i paesaggi delle aree produttive, introducendo fasce di ambientazione e di compensazione ambientale, per una maglia di infrastrutture verdi, favorendo così la continuità ecologica, la rigenerazione della risorsa aria e acqua e la conservazione delle funzioni ecologiche del suolo;*

Miglioramento delle relazioni territoriali e del sistema della mobilità

- *definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini ed in equilibrio tra le esigenze di potenziamento e sviluppo del sistema delle comunicazioni e i problemi della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche;*
- *rafforzare le reti formali e informali di comunicazione con le aree vicine, favorendo conoscenza e scambio di informazioni per azioni di sistema comuni e condivise;*
- *migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione a carattere stradale, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività produttive e i poli maggiormente attrattivi del territorio;*
- *valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale e alla rivitalizzazione dei borghi;*
- *valorizzare la rete degli itinerari per la fruizione come elemento essenziale per la promozione e la valorizzazione turistica del territorio, il sistema degli itinerari storici, la rete escursionistica, le ippovie, gli itinerari ciclabili.*

Un tema che attraversa diversi assi strategici e che assume quindi una particolare importanza è quello dell'accessibilità legata alla stessa vivibilità dei borghi e dei centri storici, per i quali si dovranno potenziare gli spazi per la socialità e il sistema dei parcheggi che possono sostenere la residenzialità e la stessa attrattività turistica.

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

Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

L'area, oggetto della proposta è ubicata lungo la Strada provinciale 16, su di un versante che discende lievemente verso nord.



Inquadramento territoriale dell'area oggetto di conferenza, foto aerea

L'area è già un magazzino di materiali edili e deposito di inerti; esso si pone in un contesto paesaggistico particolarmente integro caratterizzato da un mosaico agrario complesso dato dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi.

È prevista la realizzazione di struttura di rimessaggio per i mezzi di 250 mq di SE massima.

DESTINAZIONE D'USO: commerciale all'ingrosso e depositi

Conformità al PIT-PPR

L'intervento ricade all'interno dell'Obiettivo di qualità 3 all'interno del paragrafo "Disciplina d'uso, obiettivi di qualità e direttive" all'interno della scheda, Ambito 11, Valdarno superiore del PIT PPR.

Obiettivo 3

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

Direttive correlate

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

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

3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

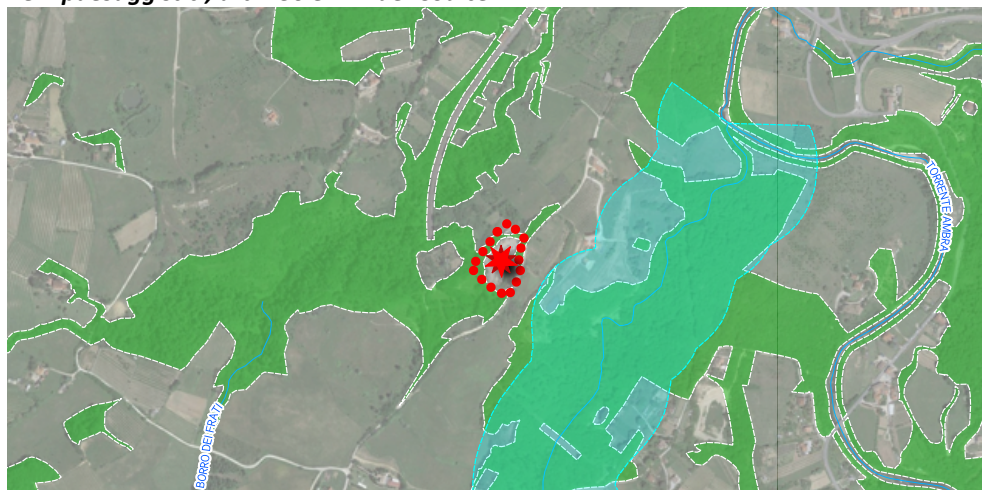
Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

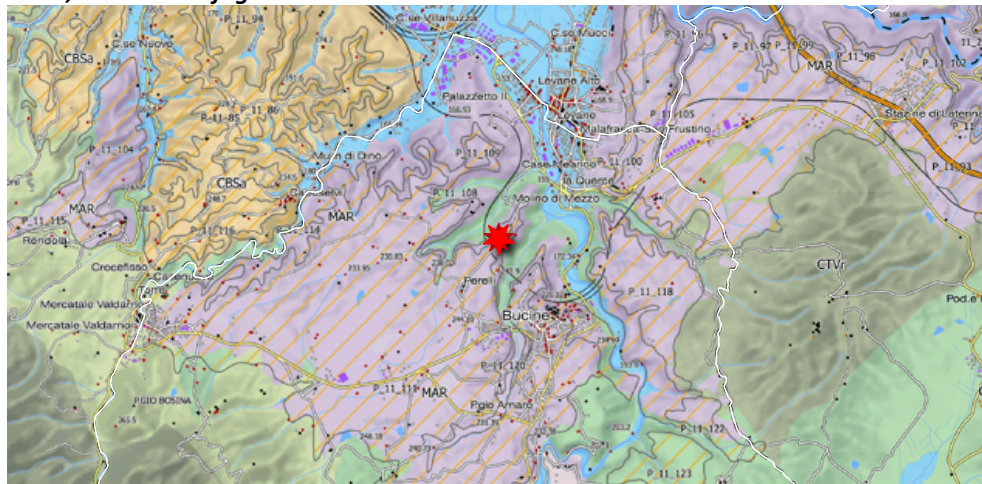
3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.

Beni paesaggistici, art. 136 e 142 del Codice



L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).

INV 1, Sistemi Morfogenetici

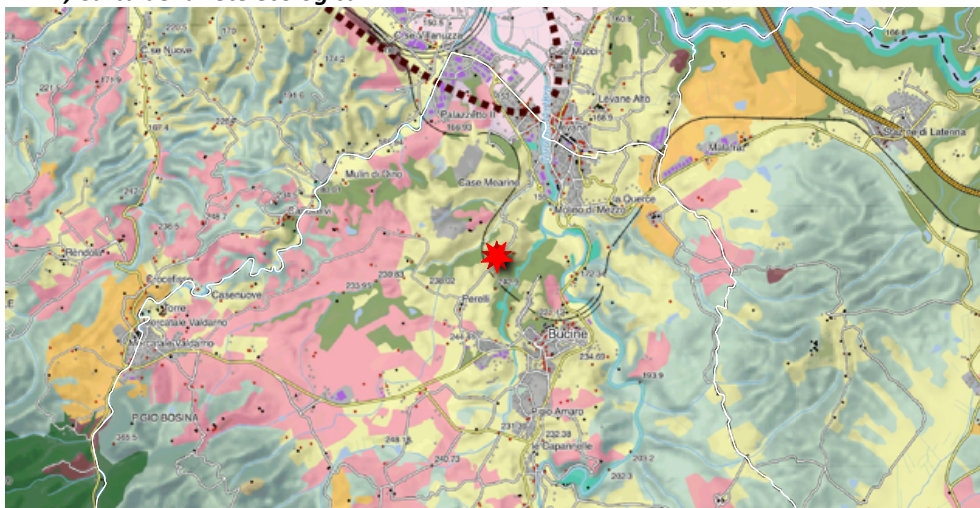


L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come MAR, Margine.

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici

INV 2, Carta della rete ecologica



L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come MATRICE AGROECOSISTEMICA COLLINARE

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

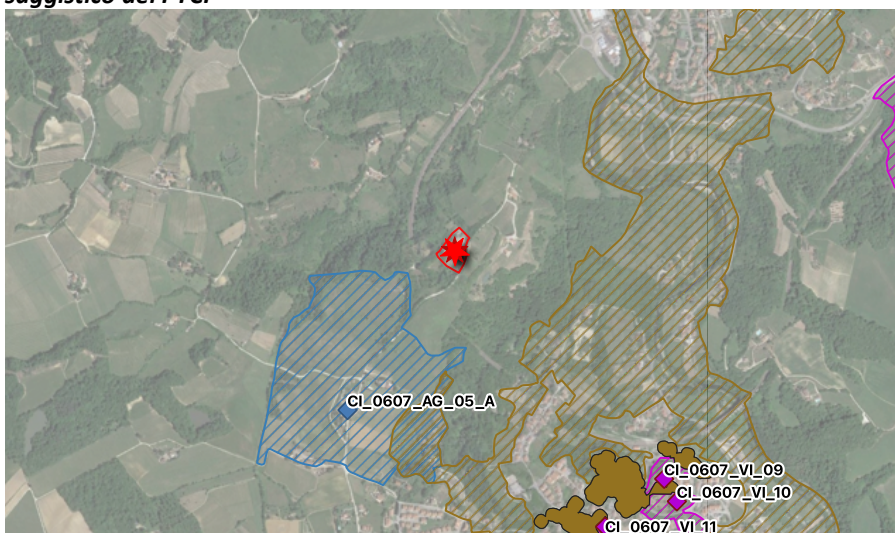
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni

Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e EX Sir

Non presenti

STRUTTURA INSEDIATIVA (INVARIANTE III)

Ambiti dei centri antichi, delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville, degli edifici specialistici, riconosciuti di valore paesaggistico del PTCP



Non presenti

Misure di integrazione per il progetto oggetto di conferenza

Oltre alle direttive e agli orientamenti riportati per l'Obiettivo 3 della Scheda d'Ambito del PIT-PPP e alle indicazioni previste per ciascuna invariante, dovranno essere perseguite le seguenti misure:

Al fine di minimizzare gli impatti ambientali (polveri, rumore) e paesaggistici, l'area dovrà cercare la massima integrazione con l'ambiente e il paesaggio circostante.

Sarà applicata particolare cura per la progettazione del margine con il territorio rurale circostante mediante la realizzazione di una siepe vegetata di una profondità di almeno 3 metri lungo tutto il perimetro. Per la sua realizzazione dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive rustiche e tipiche dell'area, preservando eventuali piante esistenti ben conformate;

Al fine di migliorare gli aspetti della permeabilità ecologica dei luoghi si dovrà provvedere particolare attenzione per la siepe lungo la via Provinciale tenendo presente anche l'obiettivo di mitigare le criticità percettive e ambientali generati dalla destinazione di progetto.

Non dovranno essere utilizzate recinzioni in muratura; la recinzione che delimita l'area di intervento dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Documentazione Fotografica



Vista dalla via Provinciale 16, est



Vista dalla via Provinciale 16, ovest

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

Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

L'area ricade all'interno della proprietà di una azienda agricola che si occupa prevalentemente di allevamento di cavalli purosangue, oltre che a svolgere un'attività agrituristica complementare a quella principale.



Inquadramento territoriale, foto aerea

L'attività di allevamento di cavalli è oggi composta da un capannone e un edificio a L, per un totale di 25 box, realizzati tenendo conto di tutti gli aspetti tecnici che agevolino una migliore utilizzazione di tutta l'area, oltre alla foresteria, destinata al personale presente in allevamento, sono stati realizzati una giostra irrigata a 6 posti e un tondino coperto, ideali per la doma e per la preparazione dei puledri.

L'attività agrituristica si sviluppa in due edifici distinti, con quattro appartamenti ultimati fra il 2010 e il 2013, due piscine ed un'area a disposizione per i momenti di relax.

È intenzione dell'Azienda sviluppare un ulteriore ramo, quello sportivo, legato sempre all'allevamento del cavallo purosangue, per il quale si rende necessario variare la destinazione agricola di un'area di circa 52.000 mq, destinandola ad area per lo svolgimento di attività sportive; si prevede dunque di modificare la destinazione d'uso esistente da agricola ad attività di servizio private, in particolare per servizi sportivi.

La capacità edificatoria massima complessiva per la realizzazione di nuovi volumi è di mq 1.150 di SE.

Oltre a tali strutture si prevede la realizzazione di allestimenti ed attrezzature specifiche necessarie all'attività, quali tondino, giostra e trotting, per una superficie complessiva di circa mq 650.



Planimetria di progetto dell'area oggetto di conferenza

Attualmente l'intera area si presenta completamente recintata e destinata a pascolo per gli equini; è stata realizzata una viabilità silvo-pastorale sulla porzione ovest dell'area, mentre nella zona est è stata realizzata una struttura in legno (edificio 2 nell'allegato grafico).

L'area sportiva ipotizzata prevede la realizzazione di una serie di strutture per l'allenamento dei cavalli oltre ad una foresteria di circa 50 mq (struttura n. 1 identificata nell'allegato grafico), necessaria per il personale addetto.

L'ubicazione degli interventi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 è stata progettata in una posizione in sicurezza idraulica e posta nel settore collinare dell'area, con pendenze tali da non richiedere movimenti terra troppo ingenti. L'impronta dei fabbricati, infatti, ricalca l'andamento delle curve di livello e si posiziona in una porzione poco acclive che non necessita di cambi morfologici troppo impattanti, sia per gli aspetti gravitativi che architettonici.

Per quanto concerne le strutture 7 e 8, rispettivamente giostra e tondino, si è ipotizzato una collocazione sulla parte più pianeggiante, così come per l'area trotting, struttura 9.

Nello specifico l'Azienda prevede la realizzazione complessiva di n. 4 strutture a tunnel in legno, del tutto uguali a quella attualmente in essere ed utilizzata come manufatto agricolo per deposito del fieno, delle dimensioni di circa 30 x 10, con altezza media di circa 4 ml. Tali strutture verranno utilizzate come stalle o fienile, a seconda della capienza dei capi in carico alla nuova struttura sportiva (strutture n. 2-3-5-6 identificate nella planimetria).

Interposto tra le strutture 3 e 4 è prevista un'area coperta, non tamponata ad esclusivo uso di deposito del fieno per una lunghezza di circa 15 ml (struttura n. 4 identificata nell'allegato grafico)



Identificativo planimetrico	destinazione	dimensioni ml		superficie mq	h media ml	volume mc	Nuova Edificazione	Pericolosità Idraulica	Pericolosità Geologica	Vincoli
Nuovo Perimetro	Sportiva			52 000,00				I1-I2-I3-I4	G2-G3-G4	P - Id
1	Foresteria	5,00	10,00	50,00	4,00	200,00	SI	I2	G2	NO
2 (esistente)	stalla/fienile	5,00	10,00	50,00	4,00	200,00	SI	I2	G2	NO
3	stalla/fienile	30,00	10,00	300,00	4,00	1 200,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
4	fienile	15,00	10,00	150,00	4,00	600,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
5	stalla/fienile	30,00	10,00	300,00	4,00	1 200,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
6	stalla/fienile	30,00	10,00	300,00	4,00	1 200,00	SI	I2	G2-G3-G4	NO
TOTALE				1 150,00		4 600,00				

Dettaglio della planimetria di progetto dell'area oggetto di conferenza e tabella del dimensionamento degli edifici

Per consentire l'allenamento ed il mantenimento dei capi è prevista la realizzazione di una giostra ed un tondino, con diametro di circa 15 ml ciascuno, da realizzarsi con gli stessi materiali delle altre strutture e con copertura mediante teli o materiale leggero. (strutture n. 7-8 identificate nell'allegato grafico)

A corredo e completezza del processo di allenamento si prevede anche la realizzazione di un'area trotting, delimitata perimetralmente da recinzioni in legno, con percorso ovale di sviluppo pari a ml 75 e copertura per una fascia di circa 4 ml, sempre con materiali leggeri. (struttura n. 9 identificata nell'allegato grafico)

Per questi ultimi allestimenti, giostra (7), tondino (8) e trotting (9), trattandosi di attrezzature a servizio delle altre strutture descritte in precedenza, proprio per la loro funzionalità e natura, si ritiene di non considerarle come SE.

DESTINAZIONE D'USO: Direzionale e servizi

Parte dell'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'Ambra, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c). All'interno dell'area sottoposta a tutela paesaggistica non sono previsti interventi ad eccezione della struttura identificata con il n. 9 nell'allegata planimetria, ovvero l'area trotting.



Planimetria di progetto dell'area oggetto di conferenza e definizione del vincolo paesaggistico lett. c

Documentazione Fotografica



Foto 1 – veduta della zona oggetto di conferenza



Foto 2 – veduta della zona oggetto di conferenza



Foto 3 – veduta della zona oggetto di conferenza



Foto 4 – veduta della zona oggetto di conferenza



Foto 5 – veduta della zona oggetto di conferenza

3 – Area turistica ricettiva a Montalluzzo (Turistico ricettiva)

Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

L'area oggetto di conferenza era già stata individuata nei precedenti strumenti urbanistici come Piano attuativo con destinazione turistico ricettiva; la previsione non è stata attuata a causa di vari motivi, non ultimo la crisi economica, comportando alla fine la decadenza dei permessi che erano stati presentati e ritirati nell'agosto 2021.



Inquadramento territoriale dell'area di intervento, foto aerea

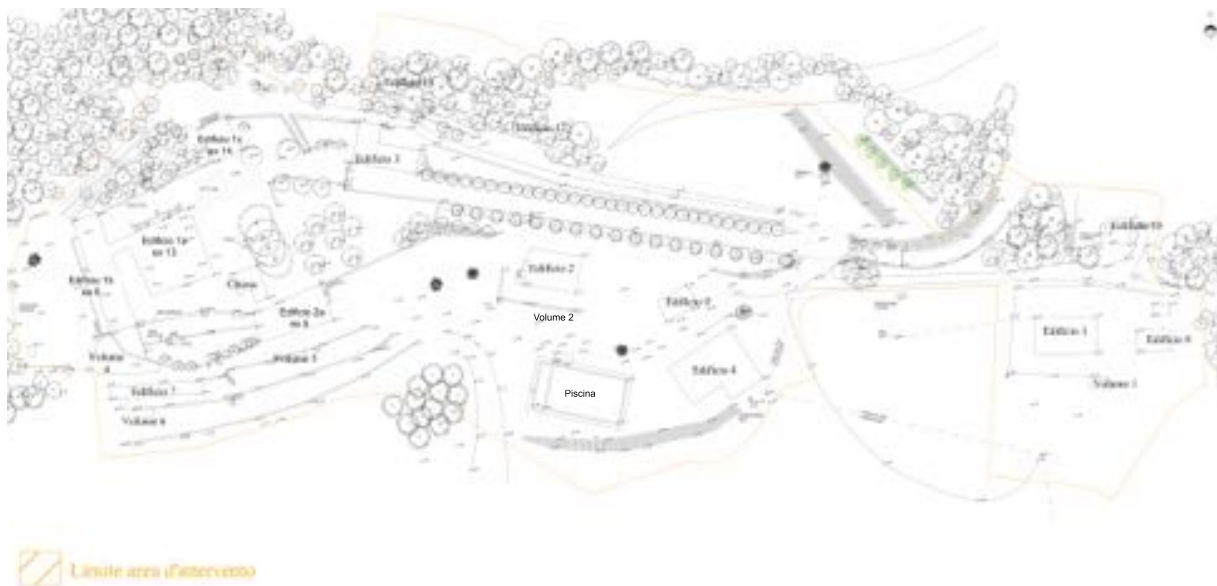
L'area si colloca al di sopra di un crinale con andamento est ovest: boscato sul versante nord, prevalentemente coltivato su quello a mezzogiorno, più soleggiato.

Il complesso di edifici all'interno dell'area è costituito dall'edificio della Villa con i suoi edifici pertinenziali, presenti alla data del Catasto Generale Toscano (in blu scuro) e da altri edifici realizzati fra il 1954 e il 1978 (in viola).



Periodizzazione dei sedimi edificati

L'area risulta oggi abbandonata; i terrazzamenti ancora esistenti sono in avanzato stato di degrado, così come le alberature storiche del parco della villa e lungo i viali.



Planimetria dello stato di fatto con individuazione degli edifici

Obiettivo dell'intervento è quello di realizzare una nuova struttura ricettiva, con la trasformazione degli assetti esistenti, ovvero: per l'edificio 1a "villa", l'edificio 1c "garage con sottostante cantina" e l'edificio 3, si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia;

per l'edificio 1b interventi di addizione volumetrica;

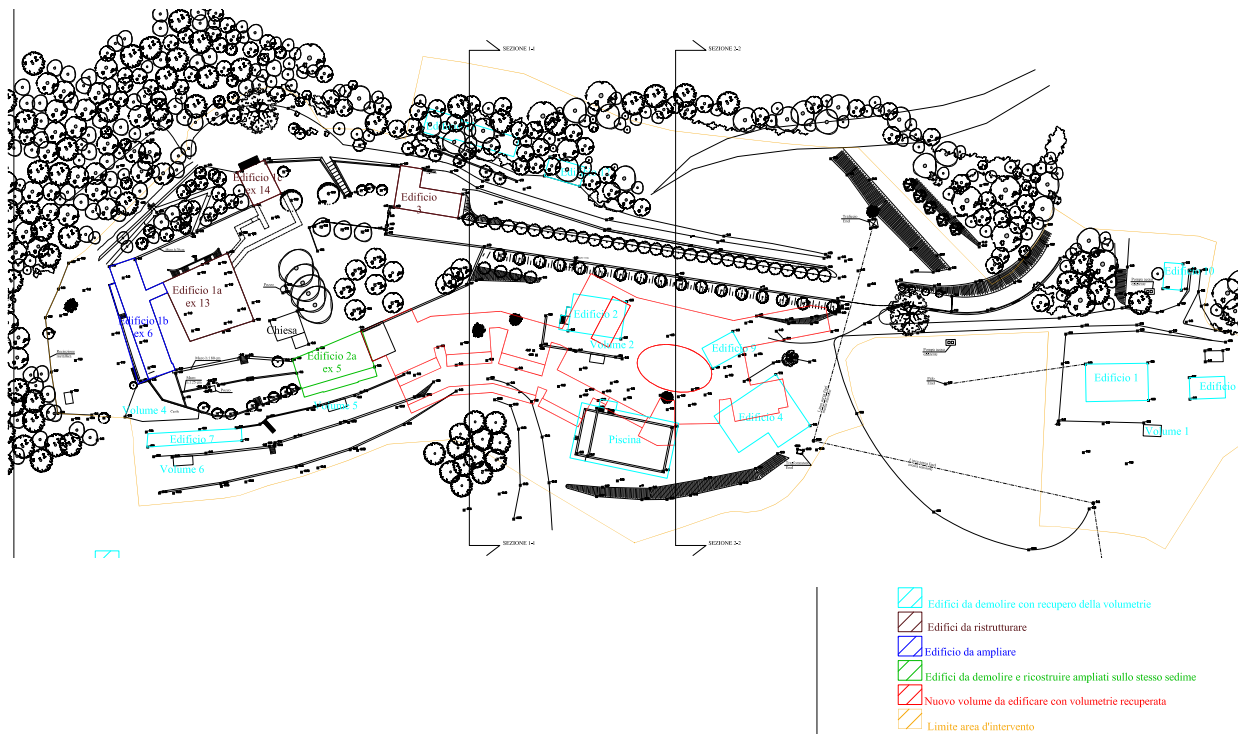
per l'edificio 2° interventi di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione e ampliamento);

per gli edifici 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e gli altri piccoli volumi (adibiti a ricovero attrezzi, pollaio, ripostiglio, ecc.) sparsi nell'area interna dell'area di intervento (coincidente in linea di massima con il perimetro del piano di recupero decaduto), ed individuati nella planimetria allegata con la dicitura volume 1, 2, 3, 4, 5, 6 si possa procedere alla demolizione con la possibilità del recupero della volumetria che sarà utilizzata per ampliare gli edifici 1b e 2a e per edificare il nuovo edificio 2b;

che venga concesso un bonus di volumetria di mc 3.000,00 per poter migliorare i servizi dell'hotel "garni", con l'inserimento della sala ristorante, della cucina, di una piccola sala congressi e di una piccola beauty farm, questo però senza diminuire i posti letto ritenuti già largamente insufficienti per gli standard attuali di una struttura alberghiera internazionale.



Planimetria di progetto



Planimetria di confronto fra gli assetti esistenti e quelli di progetto

L'intervento proposto prevede per gli edifici storici il rispetto nella struttura principale e comunque la loro ristrutturazione per adeguarli alla nuova destinazione, e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica ipogei al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici e nel rispetto delle forme attuali: l'edificio sarà inserito adagiandolo lungo i terrazzamenti esistenti, limitando al massimo i movimenti di terra.

Al fine della valorizzazione e recupero degli assetti paesaggistici adesso variamente degradati saranno ripristinati i terrazzamenti e le alberature di valore.



Vista da ovest, stato attuale



Vista sud, stato attuale



Vista sud, stato di progetto

Il dimensionamento del progetto proposto è di 3.000 mc in aggiunta ai 12.565 (teorici) già esistenti per i quali i precedenti strumenti urbanistici comunali già con la variante del 2013, approvata con delibera di Consiglio n. 36, assegnavano già la destinazione turistico ricettiva.

DESTINAZIONE D'USO: Turistico ricettiva di tipo alberghiero

Conformità al PIT-PPR

L'intervento ricade all'interno dell'Obiettivo di qualità 3 all'interno del paragrafo "Disciplina d'uso, obiettivi di qualità e direttive" all'interno della scheda, Ambito 11, Valdarno superiore del PIT PPR.

Obiettivo 3

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

Direttive correlate

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

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

3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla “civiltà della castagna” (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l’offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 - tutelare l’integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

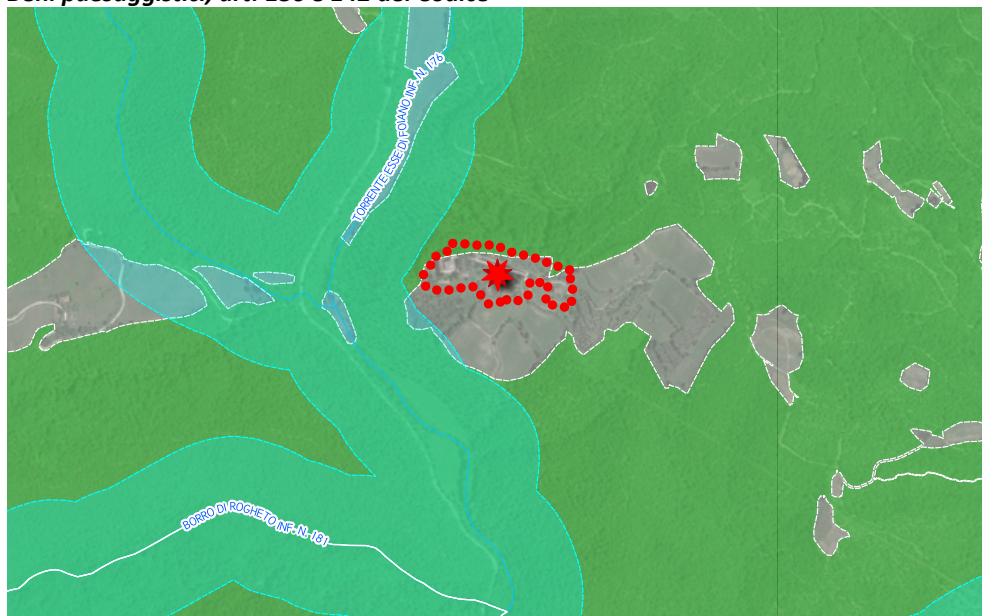
Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l’individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

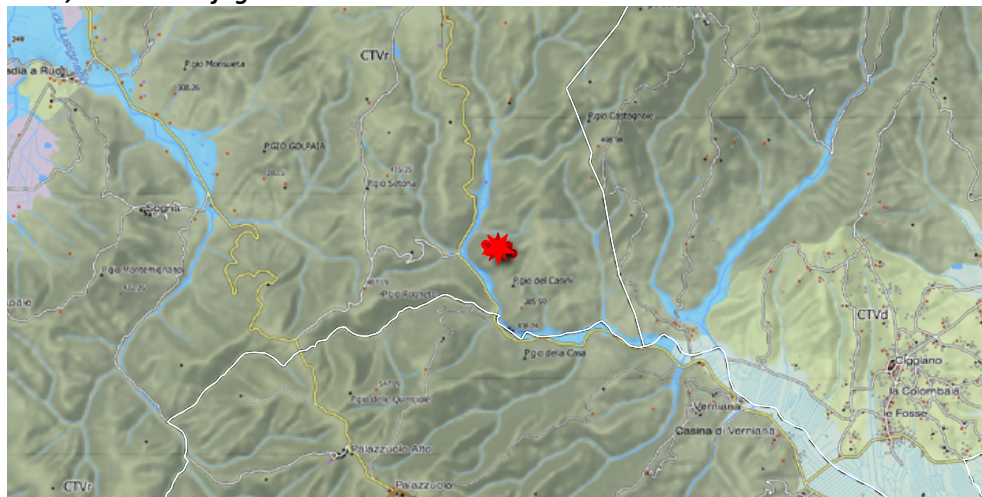
3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d’Ambra.

Beni paesaggistici, art. 136 e 142 del Codice



L’area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all’interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).

INV 1, Sistemi Morfogenetici

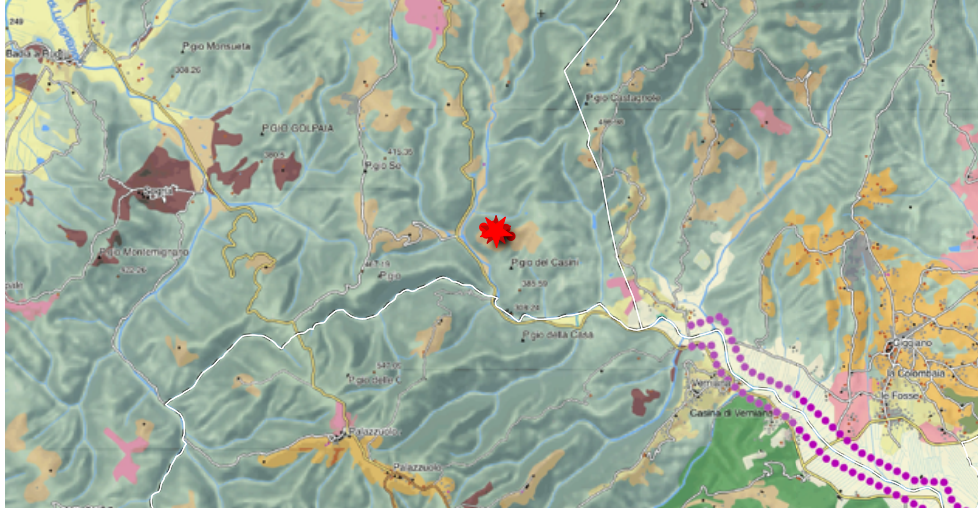


L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come CTvr, Collina a versanti ripidi delle unità toscane.

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

- Limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- Evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

INV 2, Carta della rete ecologica



L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come AGROECOSISTEMA FRAMMENTATO ATTIVO

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

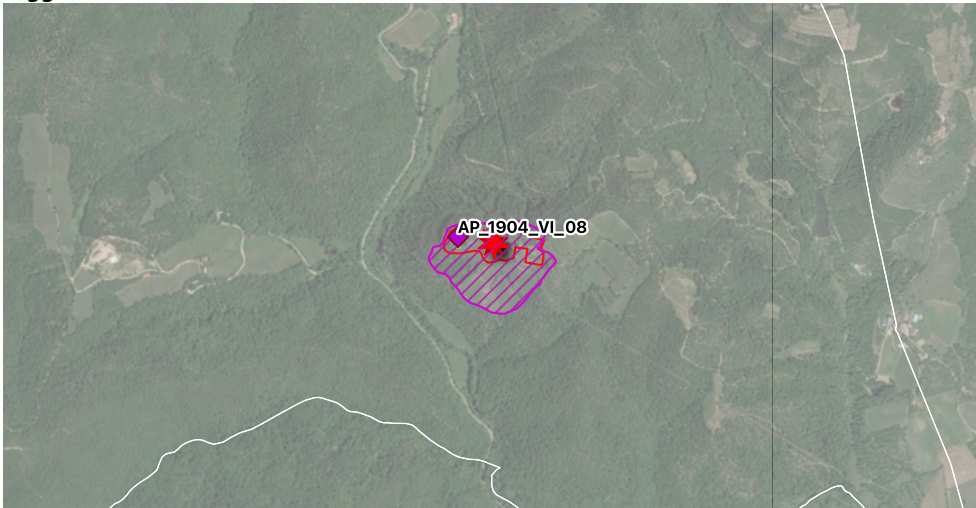
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).
- Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva

Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e EX Sir

Non presenti

STRUTTURA INSEDIATIVA (INVARIANTE III)

Ambiti dei centri antichi, delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville, degli edifici specialistici, riconosciuti di valore paesaggistico del PTCP



L'area di intervento in "Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza:

valore architettonico: ECCEZIONALE

valore paesaggistico: ECCEZIONALE

Misure di integrazione per il progetto oggetto di conferenza

Oltre alle direttive e agli orientamenti riportati per l'Obiettivo 3 della Scheda d'Ambito del PIT-PPP e alle indicazioni previste per ciascuna invariante, dovranno essere perseguite le seguenti misure:

Al fine di massimizzare la permeabilità dei suoli dovranno essere realizzate pavimentazioni quanto più possibile permeabili per tutte le superfici pertinenziali e di parcheggio; per la realizzazione della nuova viabilità non dovrà essere pregiudicata la stabilità dei versanti e dovranno essere ridotti i movimenti di terra;

Nelle sistemazioni esterne dovranno essere recuperati gli assetti del paesaggio rurale tradizionale (terrazzamenti e ciglionamenti) e delle colture agrarie della vite e dell'olivo;

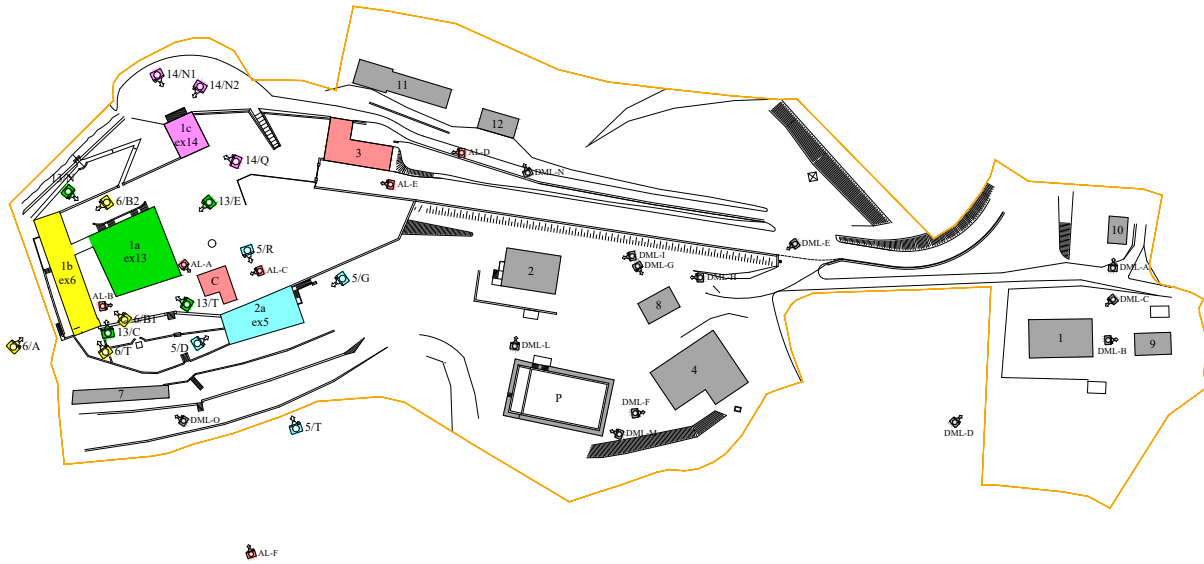
Le aree oggetto di trasformazione dovranno essere organizzate intorno a un progetto unitario che recuperi un disegno di assetto tradizionale.

Al fine di tutelare il valore paesaggistico e architettonico di Villa Montalluzzo, ritenuto ECCEZIONALE dal PTC della Provincia di Arezzo, si prescrive che tutti gli interventi perseguano l'integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, della Villa con il paesaggio, in special modo salvaguardando le visuali da e verso tali luoghi.

L'intervento dovrà 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.

Le recenti edificazioni in parte da demolire e in parte da ristrutturare, dovranno dar luogo ad architetture che si pongano in maniera coerente con le preesistenze di valore, superando gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione che si erano determinati nel tempo, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

Documentazione Fotografica



EDIFICI DEMOLITI



DML-A



DML-H



AL-A



DML-B



DML-I



AL-B



DML-C



DML-L



AL-C



DML-D



DML-M

EDIFICIO 3



AL-D



DML-E



DML-N



AL-E



DML-F



DML-O



DML-G



14/Q



14/N1



14/N2

AL-G


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

Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

L'area oggetto della proposta, di proprietà comunale, è ubicata lungo la Strada statale 540 di Valdambra, in un contesto agricolo di aperta campagna,.



Inquadramento territoriale dell'area oggetto di conferenza, foto aerea

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper e offrire così una ulteriore modalità di fruizione turistica ampliando così l'offerta ricettiva nel territorio comunale. L'intervento prevede la creazione di piazzole di sosta per i camper, la sistemazione a verde, con piantumazione di piante proprie del contesto. La particolare collocazione dell'area pone in posizione poco visibile dalla strada, dalla quale è anche schermata da un filare di olivi; l'area pianeggiante è adesso coltivata a seminativo e sono assenti alberature o cespugli. Il progetto prevede il posizionamento di circa dodici piazzole di sosta individuate nelle radure tra gli alberi.

Non è prevista la realizzazione di nuova SE.

DESTINAZIONE D'USO: Direzionale e servizi

Conformità al PIT-PPR

Obiettivo 2

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

Direttive correlate

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

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi ineditati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.2 - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;

2.3 - assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;

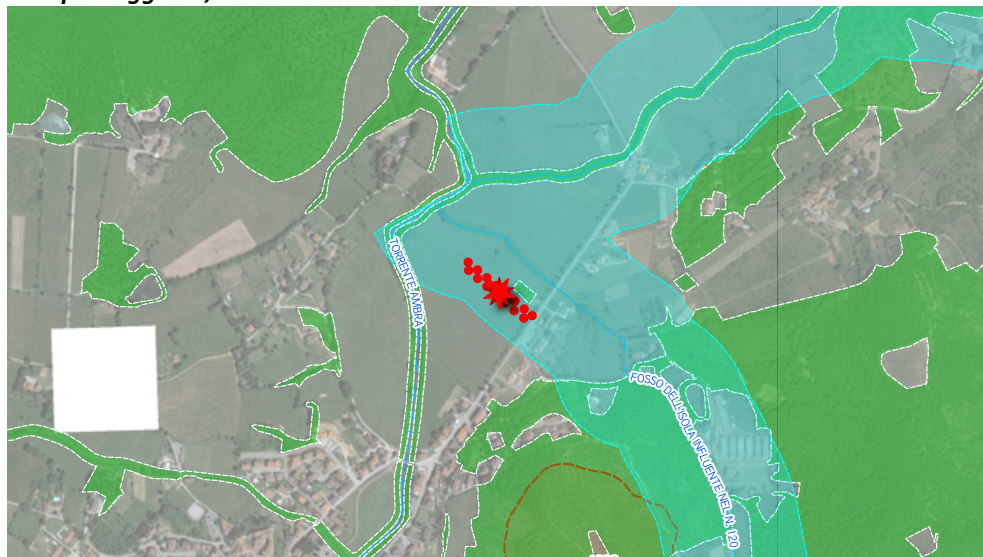
2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;
- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

2.5 - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.

Beni paesaggistici, art. 136 e 142 del Codice



L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c).

INV 1, Sistemi Morfogenetici

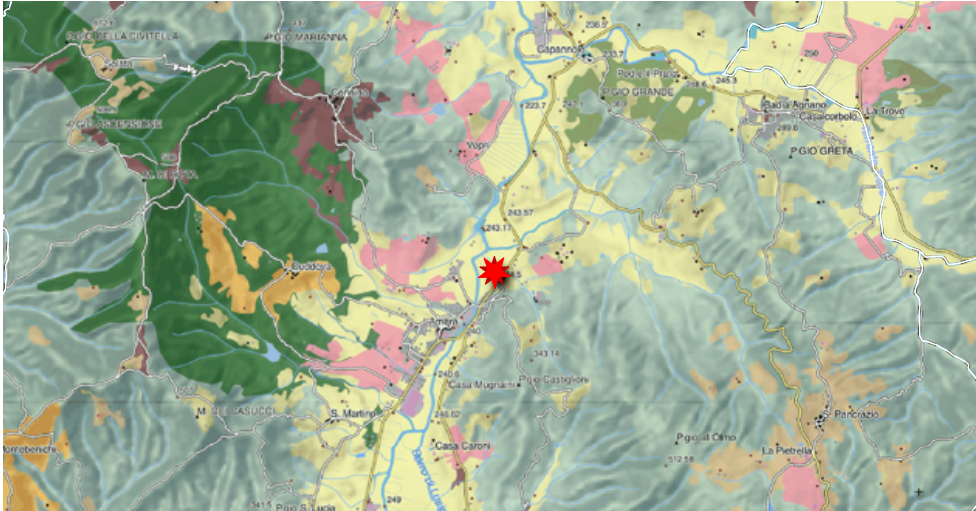


L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come CTvr, Collina a versanti ripidi delle unità toscane.

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

- Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

INV 2, Carta della rete ecologica



L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come MATRICE AGROECOSISTEMICA DI PIANURA

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e EX Sir

Non presenti

STRUTTURA INSEDIATIVA (INVARIANTE III)

Ambiti dei centri antichi, delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville, degli edifici specialistici, riconosciuti di valore paesaggistico del PTCP



L'area di intervento in "Aree di tutela dei centri antichi del PTCP"

Misure di integrazione per il progetto oggetto di conferenza

Oltre alle direttive e agli orientamenti riportati per l'Obiettivo 2 della Scheda d'Ambito del PIT-PPP e alle indicazioni previste per ciascuna invariante, dovranno essere perseguite le seguenti misure:

Vista la collocazione dell'intervento all'interno di un'area di pertinenza dei Centri Antichi del PTCP, si dovranno prevedere per il progetto specifiche misure paesaggistiche legati alla percezione dell'area dalla strada e alla sua mitigazione rispetto al carattere del luogo: dovrà essere tutelata la rete idrografica minore, mantenuta la vegetazione esistente, ridotte le pavimentazioni e le opere edilizie.

L'intervento dovrà cercare la massima integrazione con l'ambiente e il paesaggio.

Le aree per la sosta e il transito degli autoveicoli saranno realizzate con materiali permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque piovane nel suolo.

Particolare cura sarà applicata per la progettazione del margine con il territorio agricolo circostante: dovrà essere piantumata una siepe con una profondità di almeno 3 metri e l'area essere piantumata con alberi e arbusti. Dovranno per questo essere utilizzate specie arboree e arbustive rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate. Si potrà procedere nell'area anche all'impianto di filari di colture arborate (in particolare viti e olivi) al fine di migliorare il contesto paesaggistico con gli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale.

Non dovranno essere utilizzate recinzioni in muratura; la recinzione dovrà essere eventualmente realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Documentazione Fotografica



Vista dalla via Provinciale, nord



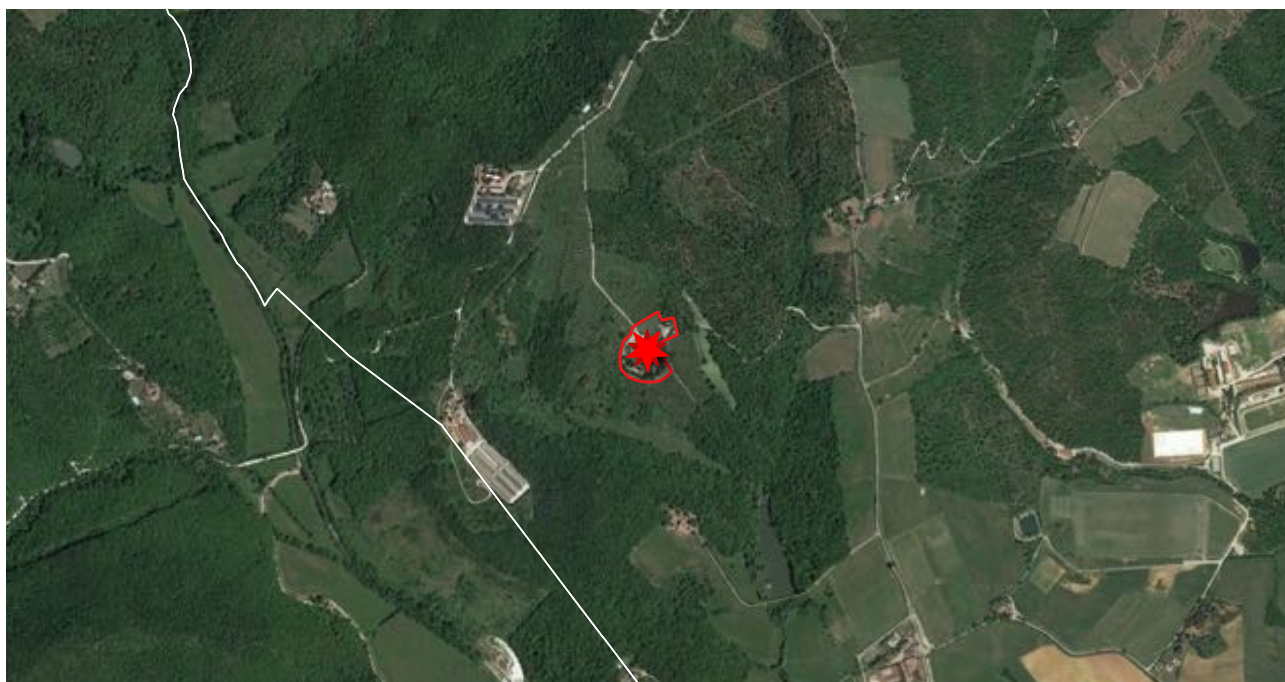
Vista dalla via Provinciale, sud

5 – Nuovi volumi turistico ricettivi a Casa Cornacchi (Turistico ricettiva)

Descrizione dell'area e obiettivi del progetto

Casa Cornacchi è un complesso immobiliare destinato a case vacanze, situato a Sud del nucleo di Montebenichi. L'ambito è quello dell'oliveto terrazzato caratteristico dei colli a Sud-Est del territorio comunale di Bucine; l'area è raggiungibile mediante un sistema di strade sterrate. Come è possibile desumere dalla documentazione fotografica di seguito riportata, vigne ed oliveti caratterizzano il contesto collinare e tutto il paesaggio circostante.

L'intervento prevede di integrare l'attività esistente con nuovi volumi a destinazione turistico ricettiva per ampliare i servizi dell'attività esistente. Va precisato che Casa Cornacchi già veniva individuata nel vigente PO mediante apposita scheda. Si rileva infine che Casa Cornacchi è un organismo artefatto a cui non è più possibile ricondurre alcun valore storico, architettonico e testimoniale ad eccezione dell'edificio principale, per il quale viene riconosciuto il rilevante valore e la necessità di tutela.



Inquadramento territoriale dell'area oggetto di conferenza, foto aerea

Lo stato attuale dei luoghi è il risultato di interventi che, attraverso diversi titoli autorizzativi, hanno interessato sia gli immobili sia le pertinenze di Casa Cornacchi. Nel vigente Strumento Comunale i fabbricati di casa Cornacchi sono ricompresi nell'edilizia rurale di pregio; come tale sono disciplinati dalla "Scheda n. 85 Casa Cornacchi".

Si premette che tutti gli interventi sin qui effettuati hanno dato luogo ad un complesso edilizio che non è più connotato da quelle caratteristiche architettoniche e tipologiche che, nell'ambito dell'Edilizia rurale di pregio, hanno determinato la redazione della Scheda n. 85 (già oggetto di parziale modifica in seguito all'accoglimento della citata Osservazione 103.1); fa eccezione l'edificio principale, presente al Catasto Leopoldino, per cui viene riconosciuto il rilevante valore e la necessità di tutela.

L'attività turistico-ricettiva che si intende insediare in Casa Cornacchi è condizione indispensabile per poter garantire, oltre al presidio umano sul posto, anche l'equilibrio economico per poter investire nella cura e nella conservazione dell'intero complesso immobiliare e delle sue pertinenze, evitando l'insorgere di processi di degrado.

Al fine di poter elevare gli standard di ospitalità si rende necessario poter realizzare, ex novo, alcuni servizi complementari ed essenziali per la conduzione della nuova attività turistico-ricettiva:

- n. 7 suite per un totale di n. 14 posti letto
- sala polivalente
- magazzini, lavanderia, spogliatoi e bagni per il personale, eventuali altri spazi di servizio all'attività.

La realizzazione dei nuovi volumi è prevista sull'appezzamento di terreno situato in prossimità dell'accesso principale. All'interno della nuova Area di trasformazione sono altresì reperite n. 3 aree da destinare a parcheggio che saranno individuati in fase attuativa.

Usi ammessi

Turistico-ricettivo ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera a), b) della LR 86/2016 e s.m.i

Dimensionamento

SE – EDIFICATO ESISTENTE
1.550 mq

SE – NUOVA EDIFICAZIONE
620 mq

Analisi dimensionamento – ESISTENTE

SUPERFICIE EDIFICATA (SE)	
SE - destinazione agricola	-
SE- destinazione non agricola	1.550 mq
SE totale	1.550 mq

POSTI LETTO	
1 - Edificio principale Casa Cornacchi	25
2 – Locanda	10
3 – Casa Caterina	7
Posti letto totali	42

Analisi dimensionamento – NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

SUPERFICIE EDIFICABILE (SE)	NE
SE - destinazione agricola	-
SE- destinazione non agricola	620 mq
SE totale	620 mq

POSTI LETTO	
n. 7 suites (NE)	14
Posti letto totali	14

Per quanto riguarda la Nuova Edificazione si specifica che una quota parte dei 620 mq – compresa tra il 15% ed il 20% - dovrà essere realizzata in locali interrati e/o seminterrati riducendo la superficie fuori terra.

DESTINAZIONE D'USO: Turistico ricettiva



Ortofo Anno 2019 - Individuazione nuova Area di trasformazione (fuori scola)



Conformità al PIT-PPR

L'intervento ricade all'interno dell'Obiettivo di qualità 3 all'interno del paragrafo "Disciplina d'uso, obiettivi di qualità e direttive" all'interno della scheda, Ambito 11, Valdarno superiore del PIT PPR.

Obiettivo 3

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

Direttive correlate

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

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

3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

Orientamenti:

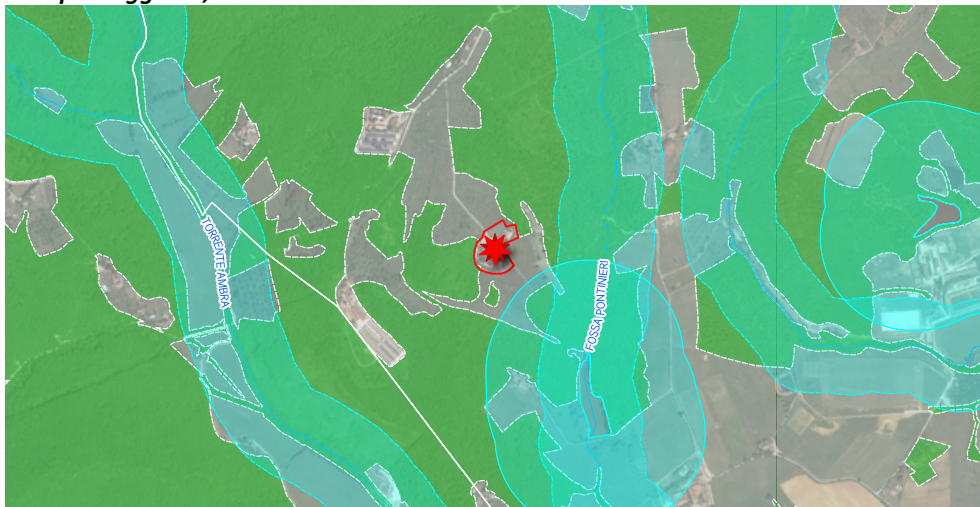
- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali

da e verso tali valori;

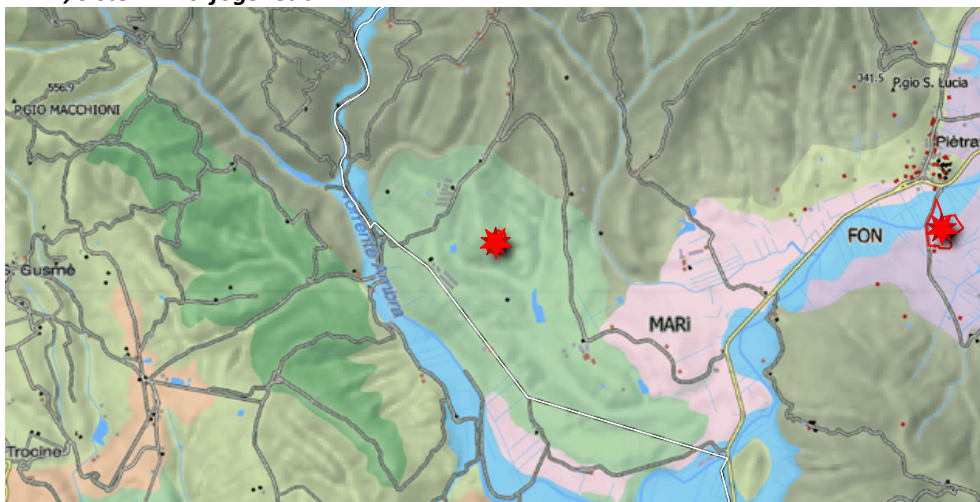
3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.

Beni paesaggistici, art. 136 e 142 del Codice



L'area oggetto di richiesta di Conferenza non ricade all'interno con aree tutelate per legge individuate ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs 42/2004 né con gli Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

INV 1, Sistemi Morfogenetici

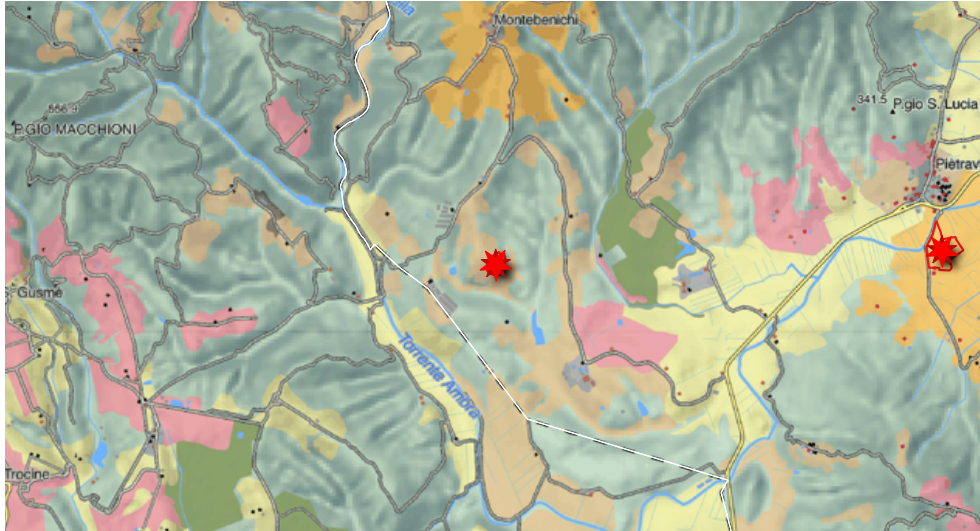


L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come CLvd, Collina a versanti ripidi delle unità liguri.

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraia, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

INV 2, Carta della rete ecologica



L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno dell'area individuata come AGROECOSISTEMA FRAMMENTATO ATTIVO.

>indicazioni per le azioni dall'Abaco delle Invarianti

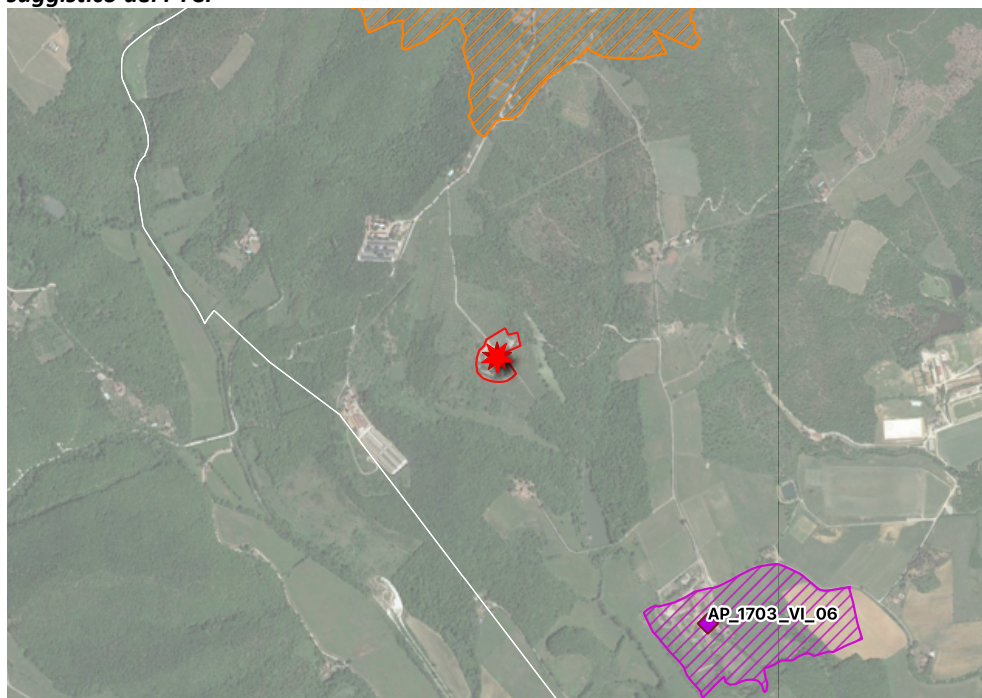
- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).
- Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva.

Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e EX Sir

Non presenti

STRUTTURA INSEDIATIVA (INVARIANTE III)

Ambiti dei centri antichi, delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville, degli edifici specialistici, riconosciuti di valore paesaggistico del PTCP



L'area oggetto di richiesta di Conferenza non ricade all'interno con aree tutelate dal PTCP di Arezzo.

Misure di integrazione per il progetto oggetto di conferenza

Oltre alle direttive e agli orientamenti riportati per l'Obiettivo 3 della Scheda d'Ambito del PIT-PPP e alle indicazioni previste per ciascuna invariante, dovranno essere perseguite le seguenti misure:

Evitare interventi di trasformazione e di recupero degli spazi aperti che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico anche mediante interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria.

Dovranno essere mitigati gli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva e nelle aree per le attività turistico ricettive così come individuate.

L'intervento dovrà cercare la massima integrazione con l'ambiente e il paesaggio.

Le aree per la sosta e il transito degli autoveicoli saranno realizzate con materiali permeabili.

Tabella riassuntiva con il dimensionamento degli interventi

Dimensionamento per aree oggetto di copianificazione

Dimensionamento per destinazioni d'uso

	NE/R	Turistico ricettivo (mq)	Direzionale e di servizio (mq)	Commerciale al dettaglio (mq)	Commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	ST (mq)
1 – Deposito inerti e materiali edili	Nuova edificazione	-	-	-	250,00	10.309,00
2 – Allevamento cavalli purosangue e spazi sportivi correlati	Nuova edificazione	-	1.150,00	-	-	5.4278,00
3 – Area turistica ricettiva a Montalluzzo	Nuova edificazione + Recupero	5.188,00 (4188 RIUSO+1000 NE)	-	-	-	27.469,00
4 – Area attrezzata per sosta camper	Nuova edificazione	-	0,00	-	-	2.686,00
5 – Area turistica ricettiva a casa Cornacchi	Nuova edificazione + Recupero	2.170,00 (1550 RIUSO+620 NE)	-	-	-	15.665,00
TOTALE		7.358,00	1.150,00	0,00	250,00	11.0407,00

	n. interventi	SE NE	n. interventi RIUSO	SE RIUSO	ST
Produzione	1	150	0	0	10.309
Turistico-ricettivo	3*	1.620,00	2	5.738,00	43.134,00
Direzionale e di servizio	1	1.150,00	0	0	56.964,00