

# **COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA**

Città metropolitana di Firenze



## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L'AS1 PODERE DEGLI ORTI**

RELAZIONE

marzo 2018

Gruppo di lavoro:

Responsabile del procedimento

Ing. Simone Dallai

Ufficio urbanistica

Irene Sabatini

Studio associato di urbanistica e architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni

Valutazione

Paolo Nicoletti

Indagini geologiche

ProGeo associati

David Baroncelli, Sindaco

## Indice

1. La Variante al Piano strutturale nel quadro delle modifiche alla strumentazione urbanistica comunale in corso .....	4
a) La revisione quinquennale .....	4
b) Le nuove leggi regionali .....	4
c) Il Piano strutturale intercomunale .....	4
2. La decisione di passare dal Regolamento urbanistico al Piano operativo .....	5
3. La necessità di una variante al Piano Strutturale per un’area specifica .....	5
a) Le aree strategiche nel Piano strutturale vigente .....	5
b) L’area strategica Podere degli orti nel Piano strutturale vigente .....	6
c) Criteri e parametri urbanistici vigenti nel Piano strutturale .....	6
d) La mancata attuazione e i motivi per una sua riproposta .....	7
e) Obiettivi di qualità e direttive dal Piano paesaggistico regionale .....	7
4. L’area nel contesto del territorio urbanizzato .....	8
5. L’aggiornamento del quadro conoscitivo .....	9
6. Obiettivi e modifiche nella Variante al Piano strutturale .....	9
Modifica 1: revisione dell’ambito d’intervento, modifica normativa .....	10
Modifica 2: destinazione ammesse, modifica normativa .....	10
Modifica 3: revisione del dimensionamento, modifica normativa .....	10
Modifica 4: controllo ambientale e paesaggistico, modifica normativa .....	11
7. Partecipazione e consultazione di enti ed organismi pubblici interessati .....	12

## **1) La Variante al Piano strutturale nel quadro delle modifiche alla strumentazione urbanistica comunale in corso**

La **Variante al Piano strutturale per l'area strategica Podere degli orti**, indicata nel Regolamento urbanistico vigente con la sigla AS 1, rientra nell'aggiornamento della strumentazione urbanistica comunale in corso e che ripercorriamo brevemente.

### **a) La revisione quinquennale**

Il Comune di Tavarnelle Val di Pesa aveva deciso di revisionare il Regolamento urbanistico, in quanto trascorsi più di cinque anni dalla sua approvazione avvenuta con Delibera Consiglio Comunale n°34 del 1/7/2008 e quindi si ritenevano non più efficaci alcune previsioni relative alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi non attuati. Inoltre erano da confermare i vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione degli spazi pubblici e degli standard. Nell'impostare la Variante, in un primo confronto con la Regione, si è posto il problema di una contestuale variante del Piano strutturale che, approvato con la vecchia legge 5/1995, non contiene alcuni elementi che sono stati focalizzati solo con la successiva legge 1/2005 e con i vari decreti attuativi e ancora dopo dalla L.R. 65/2014. In particolare ci si riferisce al dimensionamento, non calcolato per superficie utile lorda, anche se comunque ricavabile dalla lettura combinata delle norme tecniche, delle schedature degli edifici e delle cartografie di piano. Inoltre il dimensionamento non è sempre chiaramente articolato per tutte le varie destinazioni.

### **b) Le nuove leggi regionali**

La questione si è risolta con l'uscita della nuova legge regionale 65/2014. Il Piano strutturale vigente è apparso, da un punto di vista culturale e dell'approccio metodologico, aggiornato alla nuova legge. È delineato chiaramente il sistema delle invariati strutturali, che si riferiscono ad aspetti geografici, storici e naturali ben definiti, secondo il concetto di patrimonio come motore di un'identità locale, testimone della qualità paesaggistica da mantenere. Un concetto molto importante che vi si trova è la chiara distinzione fra città e campagna, fra territorio urbano e rurale. Per questo le UTOE individuate corrispondono alle aree urbanizzate e i perimetri rappresentano limiti, in alcuni casi vorrebbero diventare mura verdi, che rifondano l'idea di città circoscritta in un contesto definito. La collocazione del dimensionamento per la nuova edificazione è all'interno dei perimetri, mentre all'esterno sono ammessi solo interventi di ristrutturazione. Alcune operazioni immobiliari che si sono avute nel territorio aperto, che si potrebbero configurare come episodi di città diffusa e di un incontrollato crescere nel territorio, sono riferibili alle previsioni precedenti il Piano strutturale e oggi chiaramente irripetibili.

### **c) Il Piano strutturale intercomunale**

La prospettiva è quella di ridisegnare un nuovo Piano strutturale, aggiornato anche formalmente alle nuove leggi, insieme a Barberino Val d'Elsa, con il quale fra l'altro è avviato il processo per il comune unico, essendo molto forti i legami territoriali e le continuità geografiche e funzionali. Una volontà già espressa da entrambi i comuni,

che corrisponde ad una più corretta visione della pianificazione. Per questi motivi e per evitare pleonastiche e costose ripetizioni di studi e procedure che poco di nuovo apportano ai contenuti effettivi della pianificazione, si è ritenuto opportuno di procedere con la sola variante al Regolamento urbanistico.

## **2) La decisione di passare dal Regolamento urbanistico al Piano operativo**

Il lavoro di variante al Regolamento Urbanistico del comune di Tavarnelle Val di Pesa, nato come aggiornamento delle previsioni di nuova edificazione alla scadenza quinquennale delle stesse, si è nel tempo trasformato nella redazione di una vera e propria Variante generale che, intrecciandosi con le modifiche normative introdotte dalla nuova legge regionale, finisce per diventare il nuovo Piano operativo comunale. Da parte comunale l'idea di allargare oltre al quadro previsionale quinquennale le tematiche del Regolamento urbanistico, era nata dalle seguenti esigenze principali:

- migliorare la capacità d'intervento nel tessuto edificato, con l'individuazione di operazioni di valorizzazione del tessuto storico, di rigenerazione e recupero urbano e di norme semplificate ed efficaci per l'esistente;
- aggiornare le previsioni nelle aree produttive;
- rivedere le norme sulle aree extraurbane rendendole più efficaci e coerenti con il Piano strutturale.

Nell'approfondire queste tematiche, come detto, il lavoro di progettazione si è incrociato con la legge *Norme per il governo del territorio* (L.R 65/2014) e con il *PIT con valenza di Piano paesaggistico* (DCR 27 marzo 2015, n°37). L'elaborazione del piano si è quindi complessificata dovendosi adeguare più volte alle modifiche introdotte dai nuovi strumenti regionali, così come la messa a punto delle procedure, per le quali sono stati necessari più confronti tecnici in sede regionale.

## **3) La necessità di una variante al Piano Strutturale per un'area specifica**

Nell'ulteriore avanzare verso il Piano Operativo si è posto il problema, confermato in sede regionale, di proporre una Variante puntuale al Piano strutturale vigente. Si tratta della ridefinizione dell'area denominata nel Regolamento urbanistico vigente **AS n°1 Podere degli orti**, un'area di grande importanza per il capoluogo e per questo definita Area Strategica.

### **a) Le aree strategiche nel Piano strutturale vigente**

Le aree strategiche nel **Piano strutturale vigente** sono le aree di espansione che per dimensione e collocazione rivestono un carattere di particolare importanza nel definire la configurazione urbanistica dei capisaldi urbani in cui si collocano. Tali aree corrispondono alle zone "C" del D.M. 1444/68. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante Piano Attuativo nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti nel Regolamento urbanistico, ora Piano operativo.

Le norme relative ad ogni area contengono le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune da parte dei soggetti attuatori degli

interventi. Prevedono anche le necessarie opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune a scomputo dei relativi oneri.

#### **b) L'area strategica Podere degli orti nel Piano strutturale vigente**

Nel Piano strutturale vigente questa area era definita come il fronte urbano sul versante dell'Elsa per il quale si ipotizzava la realizzazione di un progetto che unisse interventi redditizi e onerosi realizzando uno spazio a verde attrezzato con percorsi e piccole strutture collegate tali da garantire lo svago e il riposo, la ristrutturazione urbanistica per i manufatti incoerenti con il contesto storico e residenziale, la realizzazione di attrezzature e servizi e di residenze a completamento dell'abitato. Con il progetto si dava l'indicazione di mantenere il contatto fra l'edilizia storica del primo nucleo urbano con la campagna e definire altresì i limiti urbani per le parti più recenti. Oltre ai parcheggi al servizio della residenza e delle altre attività, si prevedevano parcheggi pubblici accessibili pedonalmente dalle località centrali del centro abitato.

#### **c) Criteri e parametri urbanistici vigenti nel Piano strutturale**

In sintesi per il Piano strutturale, che si esprimeva in modo piuttosto puntuale con indicazioni che andavano ben oltre l'aspetto strategico, gli interventi riguardanti il fronte urbano sul versante dell'Elsa (Podere degli orti) dovevano corrispondere ai seguenti criteri e parametri:

- Superficie territoriale: mq. 70.000;
- Superficie a parco: mq. 52.000;
- Superficie fondiaria: mq 18.000;
- Volume massimo edificabile: mc 30.000, dei quali 12.500 mc con destinazione residenziale, 8.000 con destinazione ricettivo-alberghiera, 5.000 con destinazioni commerciale e direzionale, 4.500 per servizi e attrezzature culturali e di tempo libero.
- Tipologia prevalente: edifici in schiera, in linea o specialistici;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica senza incremento di volume rispetto all'esistente, con una previsione massima di 10 alloggi o 3000 mc, oltre a funzioni di carattere direzionale e di servizio;
- L'accessibilità dell'area sarà garantita da una strada pubblica il cui tracciato dovrà ottemperare a quanto previsto nell'art. 6.2, relativamente ai nuovi interventi infrastrutturali.

L'articolo 6.2 del Piano strutturale al quale si rimanda per l'attuazione della nuova viabilità, si riferisce in modo specifico alle risorse ambientali e paesaggistiche. Si fa esplicito riferimento ad un comma con il quale per i nuovi interventi infrastrutturali si richiede una mitigazione e, per i quali, "deve essere prevista una valutazione di impatto riferita agli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici". Nella norma si raccomanda poi di "favorire gli interventi che privilegino l'utilizzo di tracciati esistenti o il ripristino di quelli preesistenti, individuati in cartografia, mentre eventuali adeguamenti devono essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica".

#### **d) La mancata attuazione e i motivi per una sua riproposta**

In tutti questi anni la previsione non si è realizzata, sia per la complessità dell'intervento, che avrebbe avuto bisogno di operatori economici di notevole capacità finanziaria, in grado di gestire le varie problematiche (proprietà dei suoli, cessioni, opere di urbanizzazione, compensazioni fra le parti), sia per la crisi immobiliare, in conseguenza della quale l'intervento appare sovradimensionato e troppo dedicato a destinazioni residenziali. L'Amministrazione comunale, nell'affrontare la Variante del Regolamento urbanistico quinquennale, poi trasformata nel nuovo Piano operativo, è rimasta del parere che la scelta sia da confermare in alcuni suoi obiettivi importanti:

- l'idea di vitalizzare l'area centrale dotandola di nuove attività, attrezzature e opportunità per attirare residenti, invertendo la tendenza all'abbandono del limitrofo tessuto storico;
- la realizzazione di una nuova viabilità che faciliti l'accesso al centro e consenta di smistare il traffico in alternativa all'attraversamento del nucleo storico;
- l'acquisizione di un grande spazio pubblico, in parte da sistemare come verde attrezzato, in parte come area agricola ad uso sociale con olivi, vigneti e orti, utile per mantenere l'aspetto rurale di una parte consistente dell'area;
- l'acquisizione dei terreni necessari per completare la dotazione di spazi aperti e di attrezzature dell'Istituto comprensivo Don Lorenzo Milani.

#### **e) Obiettivi di qualità e direttive dal Piano paesaggistico regionale**

Insieme agli obiettivi che derivano dalle politiche locali, sono state ripercorse le direttive e gli obiettivi di qualità indicati nel PIT con valenza di piano paesaggistico, soprattutto sintetizzati nella Scheda d'ambito 10 Chianti. Per le caratteristiche dell'intervento il riferimento più importante sono i contenuti dell'obiettivo 1, *Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario*, all'interno del quale si ritrovano indicazioni per la tutela dell'esistente e indirizzi per le nuove urbanizzazioni come il caso del Podere degli Orti.

Gli indirizzi di tutela riguardano la struttura insediativa di crinale e le visuali panoramiche. Si trovano riassunte nella direttiva 1.1: *mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità*. Per raggiungere questi obiettivi il nuovo insediamento non si deve collocare a diretto contatto con la cortina muraria dell'edilizia storica e soprattutto deve lasciare libera la porzione più antica dell'insediamento, mantenendo il contatto fra terreno agricolo ed edificato. Inoltre la disposizione degli edifici e le loro caratteristiche, soprattutto le altezze, devono consentire il permanere delle vedute paesaggistiche.

Gli indirizzi per le nuove urbanizzazioni sono sintetizzati nella direttiva 1.5: *assicurare che gli interventi di nuova urbanizzazione rispettino le regole insediative e architettoniche storiche, tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici, e contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica*. Si riferisce al modo con cui si devono inserire sul suolo i nuovi immobili, che dovrebbero ripercorrere le regole insediative e architettoniche storiche. Un'indicazione semplice e giusta, ma difficile da tradurre nella realtà delle cose quando i bilanci sono le uniche voci sensibili. Inoltre gli interventi di trasformazione devono garantire l'incremento degli spazi pubblici. Sono individuati in grande quantità nel Podere degli Orti, al punto che questo è uno dei motivi che hanno reso e continueranno a rendere difficile l'attuazione dell'intervento. Complessivamente gli spazi pubblici previsti infatti superano i 5 ettari e rappresentano i due terzi della superficie territoriale coinvolta nel comparto attuativo. Per questo è opportuno integrare le sistemazioni agricole tradizionali nel nuovo contesto e privilegiare la sistemazione della parte più naturale del parco con olivi, vigneti e orti per un uso sociale, in grado di contribuire alla manutenzione dell'area e ad un effettivo uso pubblico.

#### **4) L'area nel contesto del territorio urbanizzato**

L'area si colloca nell'UTOE 1 sul lato meridionale del centro di Tavarnelle oltre il crinale ed è la porzione più elevata di un terreno a forma di anfiteatro che cala verso il fondovalle dove scorre il borro Migliorini, tributario dell'Elsa. Si trova in parte a contatto con la porzione antica del nucleo storico, in parte con quella ampliata nel primo novecento. Sul lato di levante si allunga fino ad incontrare il tessuto rado delle espansioni recenti, mentre a ponente ritrova complessi residenziali recenti e il grande plesso scolastico Don Milani, che raccoglie scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado. Il paesaggio, con segni di abbandono per la lunga attesa della trasformazione, è caratterizzato dalle trame medio-larghe di prati e campi coltivati con presenza di olivi sparsi e dagli orti che si ritrovano nelle parti più a contatto con le abitazioni.

È all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che il Piano strutturale vigente già individuava facendolo coincidere con il limite UTOE. Nel momento in cui fu elaborato il Piano strutturale infatti si riteneva che UTOE così limitate garantissero maggiormente il controllo delle trasformazioni in campagna, non essendo previsto un dimensionamento per nuovi interventi edilizi al di fuori delle UTOE stesse. Il Piano strutturale individuò il limite urbano partendo dalle letture del tessuto edificato e da quelle storico-cartografiche, per approdare alla sua definizione tramite confronti con lo stato attuale e con gli elementi strutturali del paesaggio e dell'ambiente. In questo modo l'operazione era considerata come un momento ri-fondativo dell'identità urbana, indebolita per la forte crescita avvenuta dopo gli anni sessanta con modelli in genere estranei al contesto. Per questo il limite era pensato come un insieme di tracciati e di percorsi da sottolineare con filari alberati o con altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi" che ridisegnassero i confini urbani dei vari borghi. La definizione dei confini forniva soprattutto un riferimento chiaro di distinzione fra la città e la campagna, limitando così la dispersione insediativa, ma anche individuando in modo chiaro l'ambito dei servizi (e delle spese pubbliche) a



carattere urbano, invitando ad una riflessione sui costi della città diffusa. Si precisava inoltre che le aree comprese all'interno del limite urbano non erano tutte necessariamente edificabili; esse si consideravano impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano, fatto di spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, parti costruite per la residenza, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago. Si dava poi la possibilità al primo Regolamento urbanistico di precisare puntualmente, visto anche il passaggio di scala urbanistica, il perimetro, con la possibilità di modificarlo del 10% in più o in meno rispetto alla superficie massima a condizione che l'eventuale ampliamento non riguardasse le aree individuate dal PTC come "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi". Questa operazione è stata poi fatta, individuando in via definitiva il limite urbano, registrato anche nei documenti aggiornati del PTC. In questo caso il perimetro è rimasto quello individuato nel Piano strutturale e dunque viene confermato anche nella Variante che andremo a proporre.

### **5) L'aggiornamento del quadro conoscitivo**

Il carattere circoscritto della variante collocata all'interno del territorio urbanizzato non ha richiesto ulteriori specifici approfondimenti del quadro conoscitivo, oltre gli studi territoriali e le verifiche di coerenza che hanno accompagnato l'elaborazione del Piano operativo. Ad esse si sono affiancate le valutazioni ambientali, maturate attraverso il processo di valutazione e sintetizzate nel Rapporto ambientale e nei vari elaborati che lo costituiscono, ai quali si rimanda, come parte integrante della Variante al Piano strutturale. Allo stesso modo si rimanda agli studi geologici idraulici di supporto alla variante.

Dal punto di vista più urbanistico importante è stata l'analisi dello stato di attuazione del Regolamento urbanistico vigente e la conseguente indicazione degli obiettivi per inquadrare il tema del Podere degli orti all'interno dell'UTOE 1 Tavarnelle. Partendo da un attento lavoro dell'Ufficio tecnico, che ha censito le autorizzazioni rilasciate, sono state individuate tutte le aree del Regolamento urbanistico vigente, classificate per definizione di zona (B-completamento, C-espansione e strategiche), nelle quali vi erano previsioni di nuova edificazione e indicate secondo il loro stato: attuate, non attuate, in corso di costruzione, con piano attuativo approvato e convenzionato. Per ognuna sono stati richiamati i parametri urbanistici e le quantità volumetriche ammesse, formando il quadro generale aggiornato della situazione relativa alle nuove previsioni, necessario per svolgere un confronto con il dimensionamento previsto nel Piano strutturale e quantificare il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni stesse. I dati socio-economici, la dinamica della popolazione e quella sociale, con i dati urbanistici, hanno consentito di inquadrare le ipotesi progettuali nel complessivo disegno territoriale e di trovare conferme per la Variante al Piano strutturale.

### **6) Obiettivi e modifiche nella Variante al Piano strutturale**

La Variante al Piano strutturale si riferisce ad un'area importante nel quadro urbano di Tavarnelle capoluogo, ma le modifiche urbanistiche di per sé non sono di grande

entità e sono proposte nell'intento di migliorare l'attuabilità e di controllare maggiormente l'impatto territoriale delle trasformazioni.

### **Modifica 1: revisione dell'ambito d'intervento, modifica normativa**

La prima modifica è conseguente alla revisione dell'ambito d'intervento. Si rende necessario ampliare la superficie territoriale, si direbbe con il tradizionale linguaggio urbanistico, cioè la quantità totale dei terreni che dovranno fare parte del piano attuativo e quindi del comparto, sulla base del quale indicare gli interventi redditizi (le trasformazioni edilizie) e quelli onerosi (cessioni, opere di urbanizzazione e delle aree pubbliche) e realizzare il piano di ricomposizione fondiaria, con il quale si determina il passaggio dei suoli all'autorità pubblica e si definisce l'assetto finale dell'area. La ridfinizione dell'area è opportuna per ottenere la migliore distribuzione sul terreno di una parte consistente della nuova edificazione residenziale. Si andrebbe così a collocare in un ambito già urbanizzato, dotato di viabilità autonoma e di fognature che già passano sotto la strada. Inoltre si trova più lontana dal tessuto edificato storico e non va ad interferire con gli obiettivi e gli elementi principali da tutelare indicati nel PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale. Oltre che rispondere meglio alla prescrizione di mantenere un contatto fra l'edilizia storica del primo nucleo dell'abitato con la campagna, con questa modifica una parte consistente della trasformazione edilizia acquisisce il carattere di un completamento piuttosto che quello di un'espansione edilizia invasiva per le opere di urbanizzazione da realizzare. La superficie territoriale da 70.000 metri quadri, diventerebbe così di circa 75.000 metri quadri.

### **Modifica 2: destinazione ammesse, modifica normativa**

La seconda modifica riguarda la definizione delle destinazioni ammesse nel comparto. Attualmente nel Piano strutturale vi è prevista la destinazione residenziale, quella ricettivo-alberghiera, la destinazione commerciale e direzionale, quella per servizi e attrezzature culturali e di tempo libero. Con la dizione attrezzature culturali e di tempo libero si pensava alla realizzare di un cinema, ormai da considerare un'idea del tutto obsoleta e non più proponibile nel contesto in discussione. Allo stesso modo, non è necessario confermare la destinazione turistico-ricettiva, visto che in questi anni si è già avuto un notevole incremento di queste attività, che si sono orientate nella trasformazione e organizzazione di ambienti di grande prestigio storico-architettonico o si sono collocate in ambito rurale, legate alle attività agri-turistiche e al marchio Chianti. Per quanto riguarda invece la destinazione commerciale, sulla base di un lavoro analitico e amministrativo svolto dal Comune, sembra opportuno confermarla, definendo la possibilità di realizzarvi una media struttura di vendita, interpretata come capace di migliorare l'attrattiva delle aree urbane storiche e di rispondere ai problemi emersi nel tessuto recente della città, offrendo una possibilità di ricollocare una struttura esistente.

### **Modifica 3: revisione del dimensionamento, modifica normativa**

La terza modifica si muove di pari passo con la precedente e punta ad una revisione del dimensionamento, diminuendo le potenzialità edificatorie. Dato il carico

urbanistico, che andrà valutato in sede di redazione della Variante, prodotto dalla presenza dell'attività commerciale, sembra necessario ridurre il volume residenziale, per il quale –come detto- si favorisce una localizzazione in un contesto già urbanizzato, per cui è opportuno indicare modelli insediativi più tipici di un'edilizia non intensiva. Inoltre la mancata realizzazione dell'albergo e delle varie attrezzature consente di eliminare le quote previste nel Piano strutturale vigente e di rimodularle in parte per il commerciale. Complessivamente è stata diminuito il nuovo volume di un terzo, passando dai 30.000 metri cubi ai 20.000 metri cubi. Di questi 10.000 metri cubi restano a destinazione residenziale con una diminuzione del 20% rispetto alla quota originaria, mentre 10.000 sono per la destinazione commerciale

#### **Modifica 4: controllo ambientale e paesaggistico, modifica normativa**

La quarta modifica riguarda l'indicazione di elementi per il controllo ambientale e paesaggistico delle trasformazioni. Il Piano strutturale vigente e di conseguenza il Regolamento urbanistico / Piano operativo già contengono gli obiettivi di qualità ambientale ed insediativa, di comunicazione e partecipazione che devono essere ottenuti con gli interventi. Ad essi si sono aggiunte le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli effetti ambientali negativi, indicate nel paragrafo 9 del Rapporto ambientale, allegato e parte integrante della presente Variante.

In particolare sono necessarie le **Certificazioni dei gestori dei servizi** prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica (150 litri pro-capite per abitante insediabile), gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad una qualità residenziale, con forme semplici e tipi edilizi non compositi, appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, in modo da limitare l'uso di condizionatori e di aerazione forzata, la quiete in rapporto con i vicini, l'uso di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, che definiscano edifici ecosostenibili, nel rispetto del regolamento per l'edilizia sostenibile.

Ai temi ambientali si sono aggiunti gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nel PIT, con valenza di piano paesaggistico (DCR 37/2015), e in particolare nella disciplina d'uso della Scheda 10 Chianti, con riferimento all'obiettivo 1 e alle direttive correlate 1.1, 1.2, 1.5 quali:

- l'adattamento al sistema naturale, considerando le sistemazioni a verde come elementi qualificanti dell'intervento con funzioni paesaggistiche, di svago e di connettività urbana;
- l'armonia con la morfologia dei terreni, utilizzando le linee di pendenza per la definizione delle tipologie edilizie e la disposizione planimetrica, in modo da aprire le visuali dal piano verso il crinale e viceversa e mantenere il contatto del verde con l'edilizia storica, le viabilità poderali e storiche presenti, varchi inedificati e corridoi ecologici;
- l'integrazione delle sistemazioni agricole nel nuovo contesto edificato, in particolare curando la sistemazione con olivi, vigneti e orti per un uso sociale, ma anche per garantire la manutenzione del parco territoriale e la conservazione della campagna;

- la tutela e il controllo delle visuali panoramiche, mediante la definizione di parametri edilizi che non alterino la leggibilità della struttura insediativa di crinale, le vedute percepite dalle aree urbane e dalla campagna, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto, nel rispetto della direttiva 1.1 dell'obiettivo 1 della Scheda d'ambito 10 del PIT;
- il buon inserimento territoriale della nuova viabilità a carattere urbano, recuperando ove possibile tracciati esistenti e comunque seguendo le curve di livello che caratterizzano la struttura morfologica.

#### **7) Partecipazione e consultazione di enti ed organismi pubblici interessati.**

Nel percorso di redazione della Variante al Piano strutturale, essendo prioritaria, ma collegata alla redazione del Piano operativo, è stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e con tutti i soggetti interessati al governo del territorio. In linea di massima il programma delle attività di informazione e di partecipazione ha previsto: pubblicazione sul sito web del Comune dei contenuti della Variante e del Piano dei documenti che la costituiscono, trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale del documento di assoggettabilità alla VAS, informazione sulle procedure attraverso la stampa locale, presentazioni pubbliche con la presenza di amministratori e redattori della variante per illustrare le proposte di modifica del Piano Strutturale e del Piano operativo.