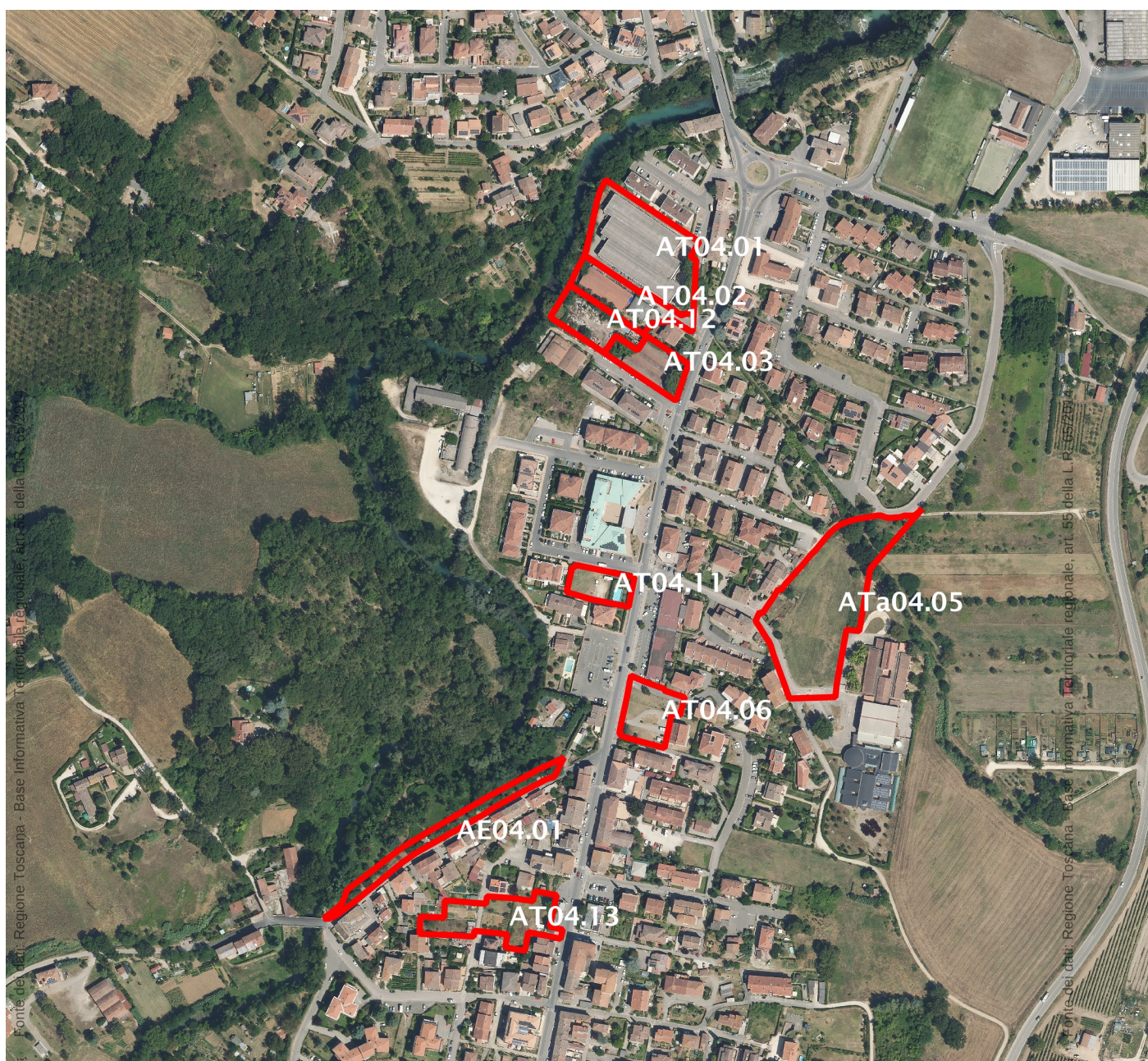


Area urbana di Gracciano

Nell'ambito di Gracciano il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- un nuovo parcheggio in via C. Pisacane (AE04.01);
- una serie di riqualificazioni di aree produttive in via Fratelli Bandiera, lungo l'Elsa (AT04.01, AT04.02, AT04.03 e AT04.12);
- la ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale in via A. Saffi-via Buonriposo, in compensazione urbanistica con l'area al Ponte di Spugna (ATa04.05);
- un completamento residenziale in via Fratelli Bandiera (AT04.06);
- un completamento residenziale a Spedaletto (ATa04.08);
- una nuova edificazione residenziale in via Talamone in un lotto residuo di una lottizzazione (AT04.11);
- un completamento residenziale con ridefinizione di un'area interna al tessuto urbano tra via F.lli Bandiera e via Bixio (AT04.13).



individuazione degli interventi su ortofoto 2023



individuazione degli interventi su ortofoto 2023

Estratti dal Piano Operativo

Art. 121 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

6. Nuovo parcheggio in via C. Pisacane a Gracciano (AE04.01)

Il progetto prevede di attrezzare via Pisacane, sul lato verso l'Elsa, con parcheggi a raso, oltre all'adeguamento della sezione stradale predisponendo anche adeguati spazi per la percorrenza pedonale. Gli spazi per la sosta carrabile sono finalizzati sia al quartiere sia al parco fluviale e agli itinerari di fruizione del territorio aperto, in particolare legati ai luoghi legati al sistema delle acque.

Area di Intervento (ST): 2.165 mq.; riferimenti catastali: foglio 51, particelle 177, 178 e 632 (tutte in parte).

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), essendo collocata a margine della fascia verde lungo il fiume Elsa;

grado 3 di rischio archeologico, riferito ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Disposizioni specifiche:

L'intervento non prevede rimodellamenti del suolo, salvo quanto strettamente necessario a rendere utilizzabili gli spazi, né l'impermeabilizzazione delle superfici, ad eccezione di quanto destinato alla sede stradale, mantenendo inoltre per quanto possibile le alberature esistenti, qualificando il margine della fascia ripariale.

Art. 136 Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area nord – (AT04.01)

1. Il progetto prevede la riconversione del complesso produttivo, liberando la fascia lungo l'Elsa, con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 5.680 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq. a destinazione residenziale
numero alloggi massimo: 12
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 375 mq. (minimo 15 posti auto);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico, con sistemazioni vegetazionali adeguate al contesto fluviale adiacente, per almeno 800 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - grado 3 di rischio archeologico, riferito ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito;
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:
Il progetto dovrà privilegiare il ripristino di superfici permeabili nella fascia ovest e l'apertura di nuovi varchi visuali verso il fiume; nella fascia adiacente al contesto fluviale si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica. La disposizione degli spazi di uso pubblico o collettivo dovrà inoltre consentire il collegamento pedonale diretto tra via F.lli Bandiera e la fascia lungo l'Elsa.
Il nuovo assetto dovrà essere coordinato con l'impianto esito di riconversione realizzato immediatamente a nord dell'area.

Art. 137 Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area centrale – (AT04.02)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa, con la riconversione del fabbricato produttivo e il recupero della palazzina esistente a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 2.360 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima (da demolizione e ricostruzione): 375 mq. a destinazione residenziale
 - numero alloggi massimo: 4
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 100 mq. (minimo 4 posti auto);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico, con sistemazioni vegetazionali adeguate al contesto fluviale adiacente, per almeno 350 mq.
3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:

Alla palazzina è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), con mantenimento del sedime esistente e senza incremento di SE.

1. Il progetto prevede la riconversione del complesso produttivo dismesso, liberando la fascia lungo l'Elsa, con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.715 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq. a destinazione residenziale
numero alloggi massimo: 4
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 375 mq. (minimo 15 posti auto).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:
Il progetto dovrà privilegiare l'apertura di nuovi varchi visuali verso il fiume.
L'accesso carrabile dovrà essere previsto dalla viabilità esistente a sud.
Il parcheggio pubblico sarà localizzato nella fascia lungo via F.lli Bandiera.

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione della viabilità e delle dotazioni pubbliche e trasferimento delle superfici edificate dall'area ATd2.07 di cui all'art. 131 delle presenti Norme.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 8.815 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 1.100 mq. (circa 800 mq. stimati da trasferimento con incremento quale misura incentivante per cessione e opere)
numero alloggi massimo: 10
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:

 - realizzazione e cessione del collegamento stradale tra via Buonriposo e via Saffi, con attraversamento del torrente Scarna;
 - cessione delle aree residuali tra il complesso scolastico e la nuova viabilità e a fianco della nuova viabilità a monte del torrente Scarna, da destinare a parcheggi e verde pubblico.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo esteso anche all'intervento ATd02.07.
4. Vincoli e tutele:

 - grado 3 di rischio archeologico, riferito ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito;
 - fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904) riferita al torrente Scarna;

5. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata su via Buonriposo, in modo da mantenere prevalentemente a verde le aree prossime al corso d'acqua, che dovrà essere tutelato e valorizzato quale elemento di importante valenza ecologica.

Art. 141 Completamento residenziale in via Fratelli Bandiera a Gracciano (AT04.06)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano con integrazione delle dotazioni pubbliche.

- ## 2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.895 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 240 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 200 mq. (minimo 8 posti auto);
- cessione della strada di accesso da via F.lli Bandiera.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

- #### 4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi quasi totalmente esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.

5. Disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile al lotto dovrà essere previsto dalla strada interna, ammettendo solo accessi pedonali da via F.lli Bandiera.

Art. 143 Completamento residenziale a Spedaletto (ATa04.08)

1. Il progetto prevede la ridefinizione del margine urbano attraverso nuova edificazione e integrazione delle dotazioni pubbliche, con il trasferimento delle superfici edificabili a destinazione residenziale dall'area ATc01.01 di cui all'art. 124 delle presenti Norme.

- ## 2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.360 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 800 mq. di cui 625 mq. da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi dall'area ATc01.01; il trasferimento dei diritti edificatori/crediti edilizi nella misura del 100% è da intendersi obbligatorio

numero alloggi massimo: 10

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 250 mq. (minimo 10 posti auto);
- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 500 mq.

3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.

- #### 4. Vincoli e tutele:

- grado 4 di rischio archeologico, riferito ad aree con presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti;
- aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche: –

Art. 145 bis Completamento residenziale a Gracciano, via Talamone (AT04.11)

5. Disposizioni specifiche: –

Art. 145 ter Riqualificazione in via Fratelli Bandiera - area sud-ovest (AT04.12)

5. Disposizioni specifiche:

Art. 145 quater Completamento residenziale a Gracciano, via F.lli Bandiera, via N. Bixio (AT04.13)

- realizzazione e cessione della strada carrabile di servizio ai lotti, con accesso da via F.lli Bandiera;



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)





estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Territorio rurale del fondovalle sud dell'Elsa

Nel territorio rurale il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- la riqualificazione a Le Nove (AT04.07);
- l'ampliamento della struttura ricettiva a Pietreto (AT04.10).



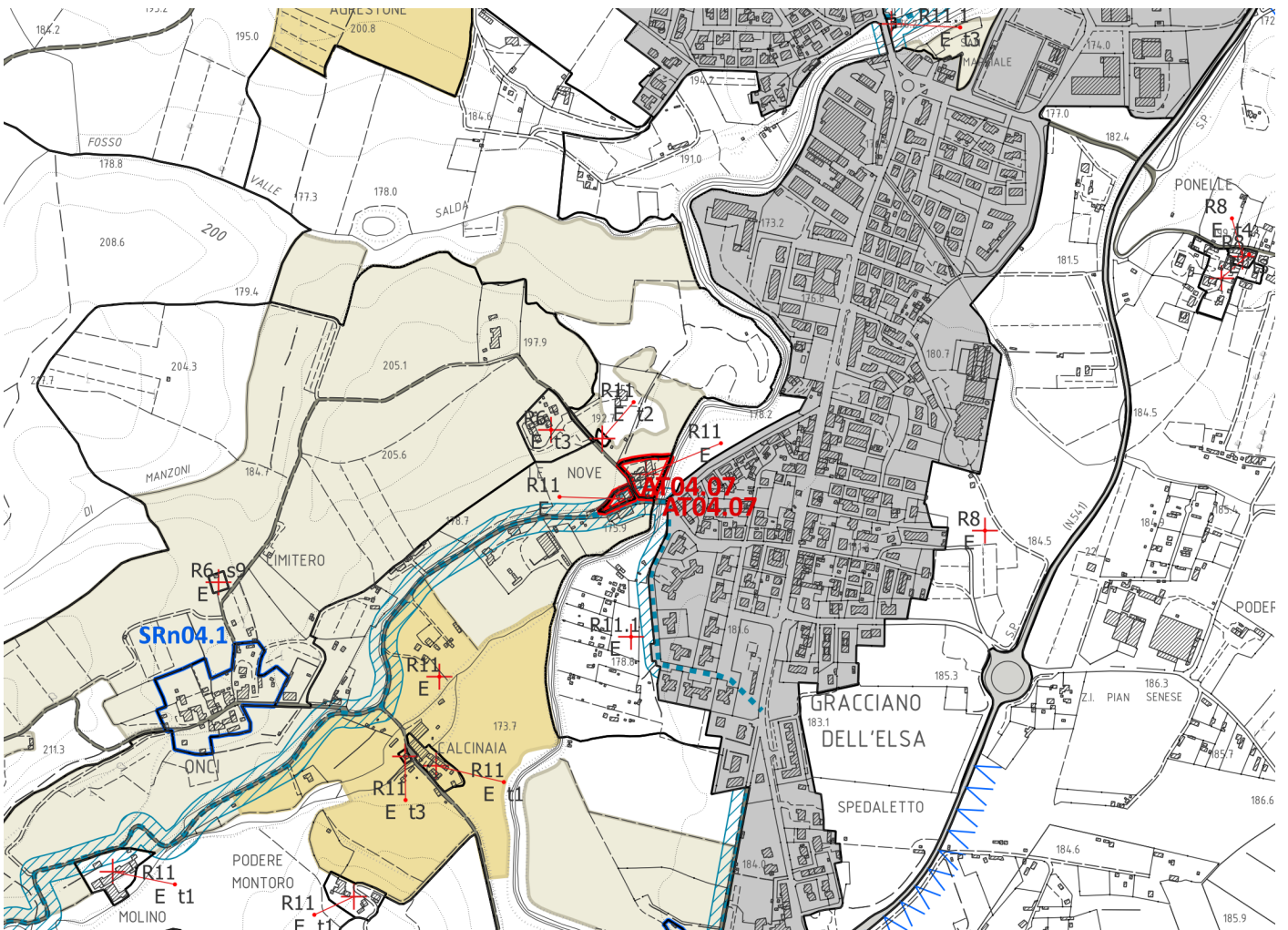
individuazione degli interventi su ortofoto 2023

Art. 142 Riqualificazione a Le Nove (AT04.07)

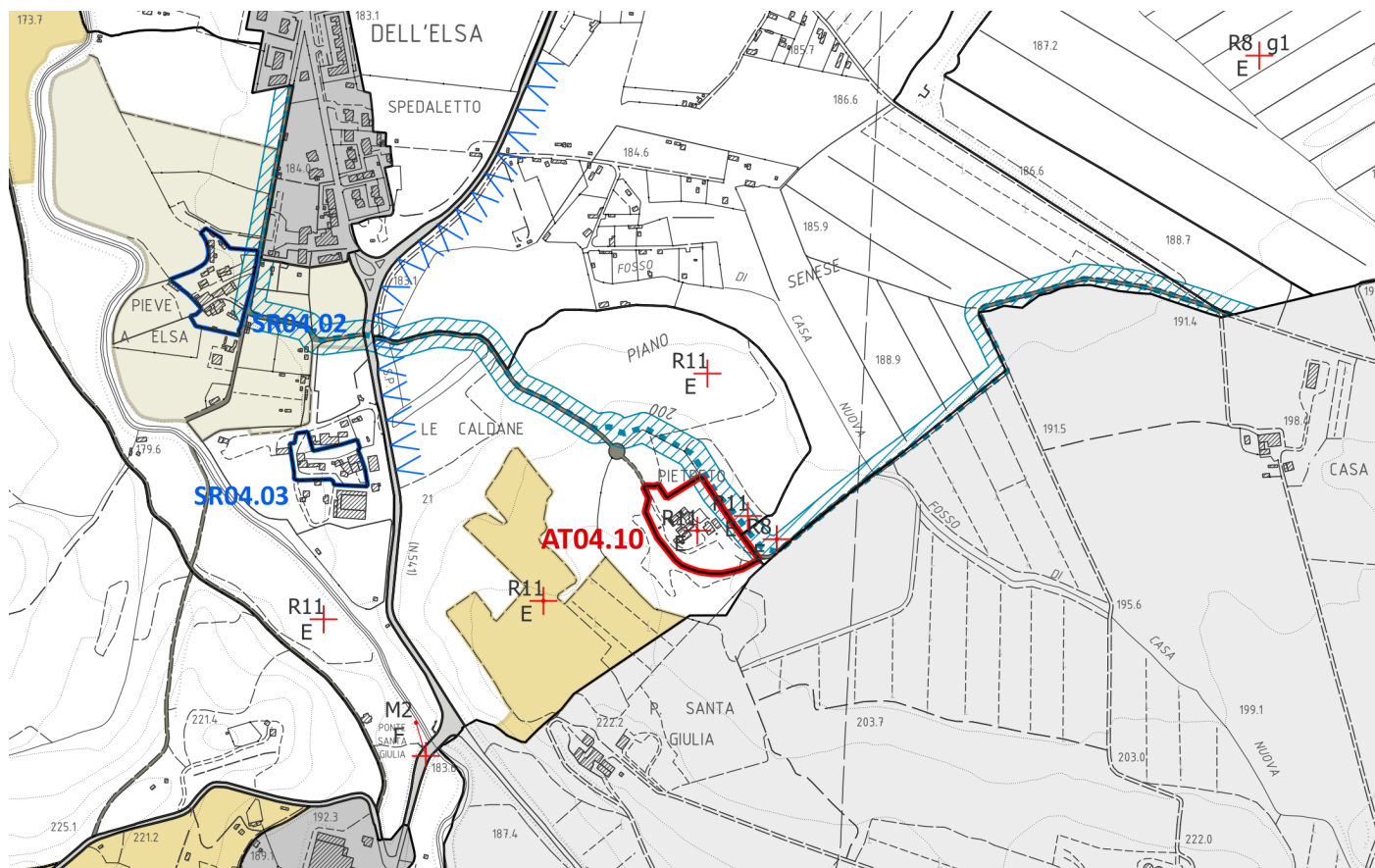
1. Il progetto è finalizzato al recupero e alla riqualificazione di un importante complesso di matrice storica – “opificio andante ad acqua” che è stato cartiera, mulino e gualchiera –, da tempo in condizioni di parziale abbandono anche con fenomeni di degrado, valorizzandone la posizione lungo l'itinerario della Via Francigena (variante di Quartaia).
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 3.670 mq.
Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione: 200 mq. nella parte ovest (a destinazione residenziale), oltre alla sopraelevazione nella parte est
numero alloggi massimo: 2
numero piani fuori terra massimo: 1 (oltre al basamento esistente) Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario convenzionato; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico – con particolare riferimento all'itinerario della Via Francigena e alla tutela dei lavatoi posti poco oltre il complesso –, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conservazione dei macchinari della cartiera ancora presenti all'interno dei fabbricati di antica formazione e le modalità di fruizione pubblica dei locali che li contengono con finalità culturali e didattiche.
4. Vincoli e tutele:
 - area di pertinenza degli aggregati;
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi in buona parte esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.
5. Disposizioni specifiche:

La parte di più antica formazione, a est, lungo l'Elsa, dovrà essere recuperata mantenendo gli elementi caratterizzanti il complesso, compreso lo spazio aperto che affaccia sulla strada e il muro che lo recinta (B), rimuovendo invece il capannone costruito alla fine degli anni '70, le strutture e i manufatti precari e fatiscenti presenti nella parte retrostante e a ridosso del fiume, in modo da individuare un'adeguata fascia verde a potenziare la connessione fluviale (C), nella quale si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica. All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) con possibilità di sopraelevazione attraverso l'aggiunta di un ulteriore piano sul terrazzo di copertura (comunque entro l'altezza massima dell'edificio 01). Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni per le destinazioni d'uso definite all'art. 75 delle presenti Norme.

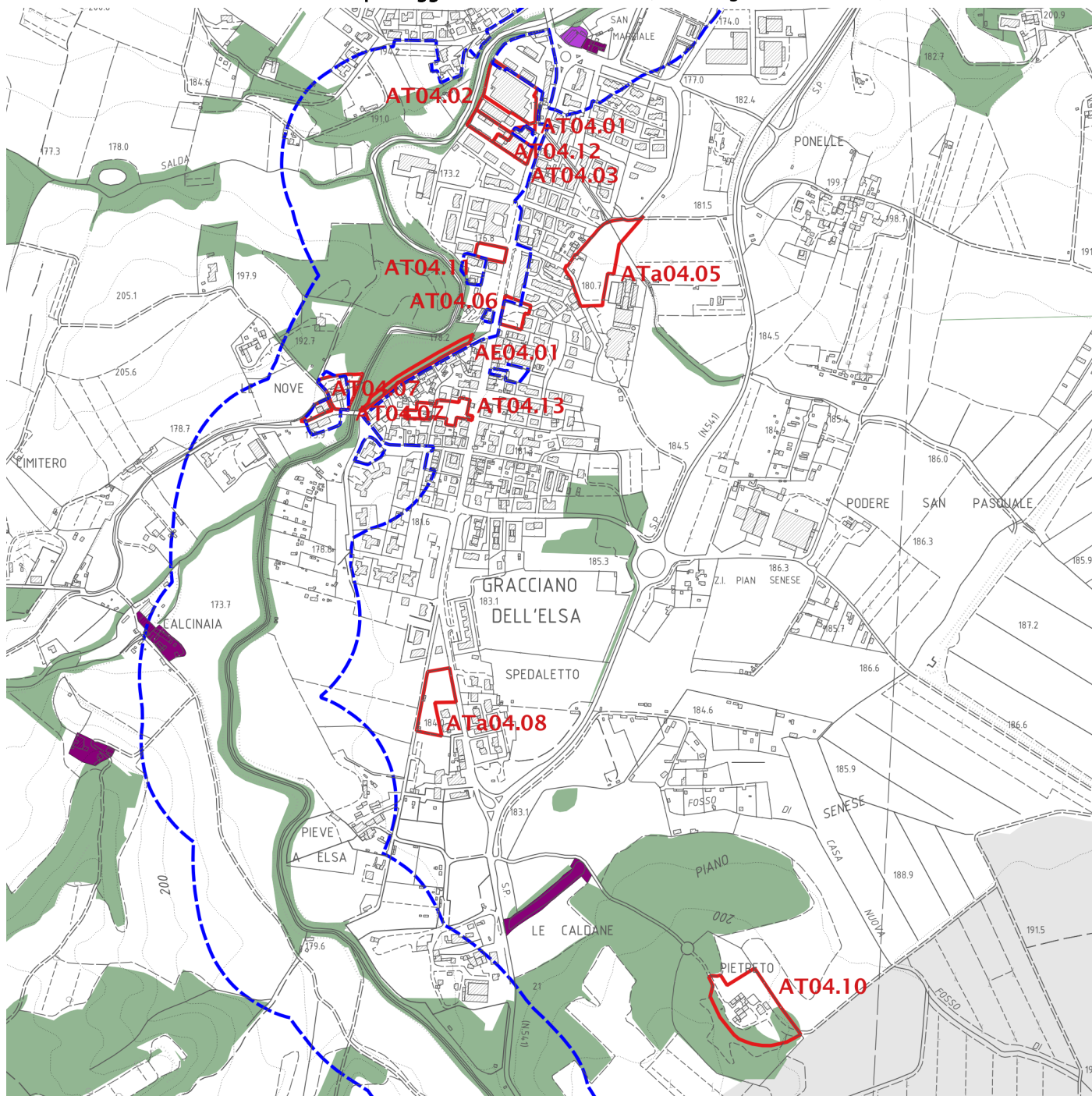
Nella parte a ovest della strada che porta al Pettiere (A) è ammesso un intervento di demolizione e realizzazione di un nuovo volume a destinazione residenziale ad un piano mantenendo il basamento esistente, dove potranno essere ricavati locali accessori e autorimesse pertinenziali.



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)



Schede di approfondimento

L'intervento **AE04.01** è finalizzato a sistemare la fascia lungo via Pisacane, verso il fiume, in modo che la sezione stradale possa comprendere spazi per la sosta carrabile e spazi per la percorrenza pedonale in sicurezza. Si tratta quindi in pratica di allargare l'area stradale includendo spazi adiacenti posti alla stessa quota, senza alcun rimodellamento del suolo, in modo da poter ridistribuire opportunamente gli spazi per le diverse componenti – pedonale, carrabile e sosta –.

Attualmente l'area è prevalentemente sterrata, con alcuni tratti a prato e qualche alberatura, per lo più esemplari di specie invasive (robinia, ailanto) e qualche albero da frutto; in generale i terreni sono scarsamente mantenuti o in abbandono.

L'intervento in ogni caso non interessa l'ambito ripariale e aree boscate.



L'intervento **AT04.01** riguarda uno stabilimento industriale posto a ridosso del corso dell'Elsa, nella zona produttiva di Molinuzzo da tempo individuata dalla pianificazione comunale come ambito di riconversione; la parte immediatamente a nord in effetti è stata trasformata in un insediamento residenziale, mentre verso sud nonostante la prevalente dismissione i progetti non hanno trovato attuazione.

Attualmente lo stabilimento è ancora in attività ma in fase di formazione del Piano Operativo è stato manifestato interesse alla trasformazione. Si tratta di fabbricati di edificazione piuttosto recente, assolutamente privi di valore storico o documentale, strutture standardizzate di dimensione e altezza piuttosto rilevante e con una consistente occupazione del suolo. Per questo il progetto è orientato a una riconversione residenziale che liberi la fascia verso il fiume, ripristinando condizioni se non di naturalità almeno di permeabilità, e consenta l'apertura di varchi visuali verso l'ambito dell'Elsa.



L'intervento **AT04.02** rientra nella stessa zona di Molinuzzo sopra descritta ed è adiacente al precedente. Qui si tratta di un capannone artigianale di dimensione più contenuta, unito ad una palazzina per uffici, anch'essi di edificazione piuttosto recente. Anche qui si prevede la riconversione a fini residenziali, con possibilità di recupero della palazzina, riducendo le Superfici Edificate e soprattutto l'impronta a terra, in modo da riconquistare spazi permeabili e verdi verso il corso dell'Elsa.



Analoga situazione nelle aree **AT04.03** e **AT04.12**, totalmente dismesse e in abbandono e piuttosto degradate; nella prima sono presenti capannoni artigianali che coprono quasi l'intera area di pertinenza mentre la seconda, verso il fiume, è occupata da strutture e manufatti fatiscenti, con accumulo di materiali vari. Ancora una volta obiettivo del piano è liberare la fascia lungo il fiume, da ripristinare come spazio verde permeabile, e integrare gli spazi pubblici e collettivi lungo via F.lli Bandiera, riducendo sensibilmente la densità del costruito e aprendo dei varchi verso l'Elsa.

L'intervento **ATa04.05** è collegato al trasferimento volumetrico dall'ex marmifera al Ponte di Spugna (ATd2.07); il progetto prevede un nuovo insediamento residenziale, a ridefinizione del margine urbano, e la realizzazione di un nuovo collegamento viario, sovrapassando il torrente di Scarna, in modo da dotare il plesso scolastico di Gracciano di un accesso carrabile adeguato – anche ai fini della Protezione Civile –, anche in alternativa all'unico attualmente esistente, tramite via Buonriposo.

L'area è oggi un campo intercluso tra il complesso scolastico, via Buonriposo, il percorso sterrato che fa da provvisorio limite all'edificazione di via Buonriposo e via Calatafimi e il corso d'acqua.

L'edificazione sarà realizzata a sud, lungo via Buonriposo, mentre la parte nord, verso lo Scarna, sarà mantenuta a verde. La nuova strada di collegamento a via Saffi sarà localizzata nella fascia a est, a fianco dell'area scolastica, mentre l'attuale ponticello che attraversa lo Scarna potrà eventualmente essere mantenuto per uso pedonale.



l'area di intervento vista da nord (a sinistra il corso del Torrente Scarna)



a sinistra l'attuale attraversamento dello Scarna; a destra la parte da destinare a verde, lungo il torrente



schema di riferimento

- verde
- verde attrezzato e campi da gioco
- spazi pedonali
- percorsi ciclopedonali
- parcheggi a raso
- viabilità carrabile
- edifici esistenti da recuperare/riqualificare
- edifici esistenti da trasformare con mantenimento degli elementi di valore testimoniale
- alberature e filari
- sedimi dei nuovi edifici

L'intervento **AT04.06** si riferisce ad un completamento residenziale, in continuità con il tessuto edificato consolidato; è un lotto di modeste dimensioni ora utilizzato come pertinenza dell'abitazione vicina, a prato con qualche alberatura. Il progetto prevede la contestuale sistemazione della viabilità interna che dà accesso anche agli edifici vicini.



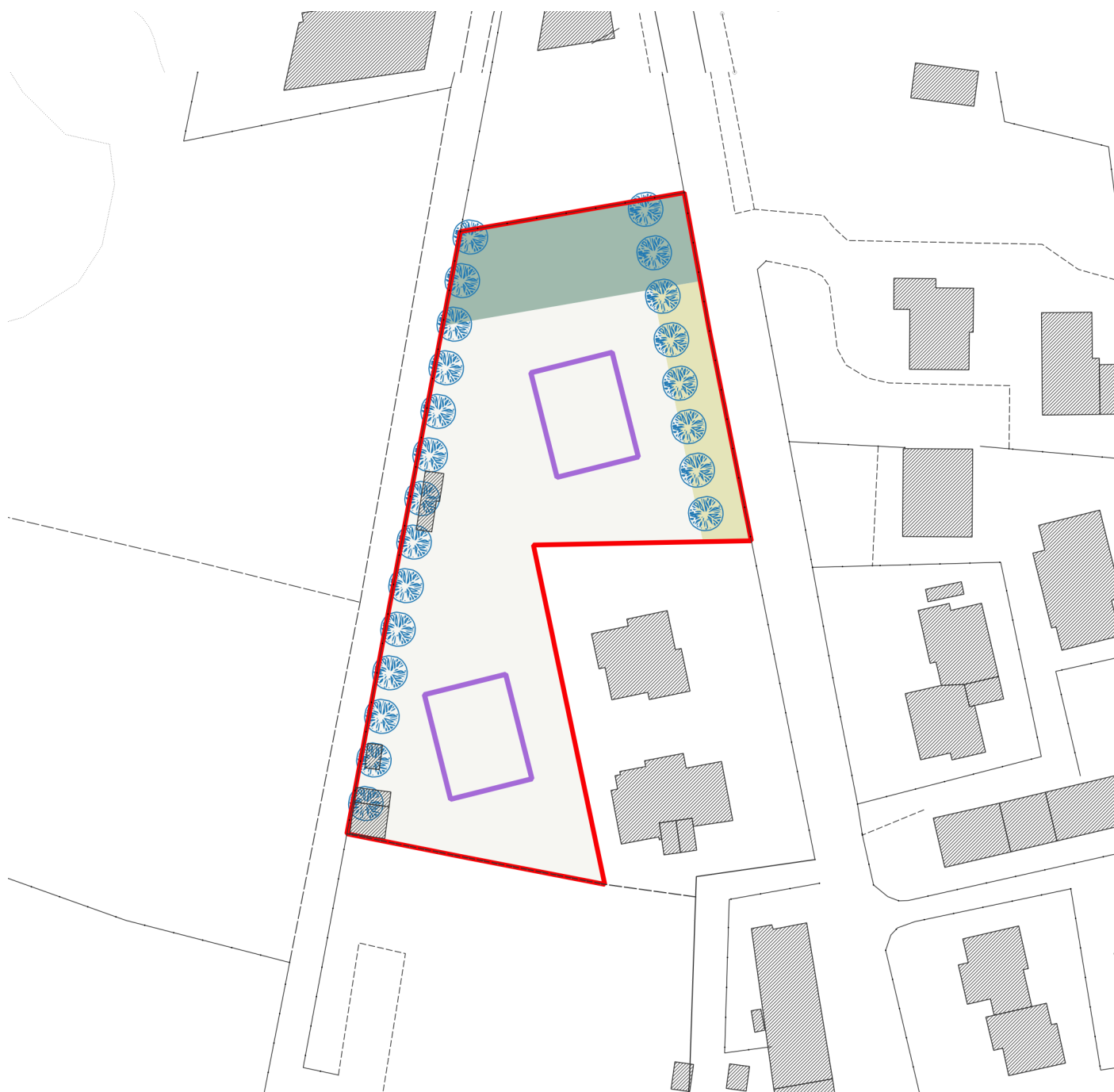
L'intervento **ATa04.08** prevede un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto esistente. Si tratta di un'area ineditata di forma allungata, interclusa tra la viabilità principale e la vecchia strada comunale e l'edificazione recente di Spedaletto; è un terreno incolto, dove non sono presenti alberature di pregio.



viste dalla viabilità principale (da est)



viste dalla viabilità secondaria (da ovest)



schema di riferimento

- verde
- verde attrezzato e campi da gioco
- spazi pedonali
- percorsi ciclopeditoni
- parcheggi a raso
- viabilità carrabile
- edifici esistenti da recuperare/riqualificare
- edifici esistenti da trasformare con mantenimento degli elementi di valore testimoniale
- alberature e filari
- sedimi dei nuovi edifici

L'intervento **AT04.11** in via Talamone consiste nell'edificazione di un lotto residuo di un progetto per la rimanente parte completato, anche per quanto riguarda le opere. Il lotto è già dotato di muro di recinzione in continuità con le pertinenze degli edifici già realizzati ed è ora sistemato a prato.



L'intervento **AT04.13** prevede un completamento residenziale all'interno del tessuto consolidato di Gracciano. Si tratta di un'area inedificata interclusa, non coltivata se non, in parte, in forma hobbistica, con presenza di qualche manufatto privo di valore. L'area è accessibile da via Bixio ma si prevede la realizzazione di un nuovo accesso da vi F.lli Bandiera, di dimensioni adeguate, anche a servizio delle abitazioni adiacenti.



L'intervento **AT04.07** riguarda il complesso denominato Le Nove, già identificato dal Piano Strutturale come insediamento legato al sistema delle acque (e delle gore) da riqualificare e recuperare.

Il vecchio "opificio andante ad acqua" è stato nella sua storia cartiera, molino e gualchiera; l'ultima produzione di carta risale al 2003 dopo di che cessarono tutte le attività dando inizio alla fase di disarmo delle pile e degli apparati. L'impianto è di antica formazione ma nel tempo ci sono state numerose e significative trasformazioni, tra cui l'eliminazione delle grandi vasche per le diverse fasi di macerazione della paglia e della carta straccia; in particolare negli anni '60 alcuni incendi portarono alla distruzione di parte degli edifici e nel 1979-80 è stato costruito un grosso capannone ad uso magazzino con la demolizione del mulino, di una casa e di altri fabbricati antichi.

Nel tempo e con l'abbandono le condizioni di conservazione sono peggiorate, soprattutto in alcune parti, portando ad una situazione di parziale degrado.

Il progetto prevede quindi di recuperare e valorizzare i volumi di interesse storico documentale, eliminando i manufatti incongrui e di nessun valore ma consentendo di ricollocare una quota delle superfici costruite come sopraelevazione di corpi di fabbrica più recenti e del basamento a ovest della strada che porta al Pettiere. Ciò consente anche di liberare spazi in continuità con l'ambito fluviale.





gli edifici di antica formazione, oggetto di recupero e riqualificazione



il capannone da demolire e il terrazzo da sopraelevare (a sinistra); la struttura da sostituire mantenendo il basamento (a destra)

L'intervento **AT04.10** riguarda il complesso di matrice storica di Pietreto, adibito a struttura turistico ricettiva alberghiera, nel territorio rurale, e prevede una piccola quota di ampliamento – per il ristorante e/o la reception – oltre alla riconfigurazione, in parte, delle attrezzature esterne, per la rilocalizzazione della piscina in un'area meno a ridosso degli edifici, salvaguardando in ogni caso il margine del bosco e le alberature presenti nella pertinenza.

L'insediamento, posto sulla sommità di un poggio, è composto da più corpi di fabbrica disposti a C intorno ad una corte. Il volume principale (quello a nord-ovest), di due e tre piani fuori terra, costituiva in origine la casa colonica collegata, tramite la parata e il locale forno, all'altra ala occupata invece dal fienile e dagli stalletti; altre strutture sono state aggiunte successivamente, in tempi recenti.



il fronte sud-est dell'edificio principale, con a sinistra la reception (in primo piano a destra)



il ristorante e la piscina esistente



le parti più antiche del complesso, oggetto di conservazione

Area urbana di Gracciano, le Nove e Pietreto		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 9 Valdelsa		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttiva e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricola, turistica e culturale)		
1.1	evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi ineditati; orientamenti: • promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.); • evitare i processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, lungo la SR 68 (Via Volterrana), tra Colle Val d'Elsa e Campiglia, lungo la SP 1 e lungo la SP 27; • garantire che i nuovi interventi infrastrutturali lungo il raccordo autostradale Firenze-Siena nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa e lungo la SR 429 non accentuino l'effetto barriera, anche al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante; • 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" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale	coerente: gli interventi si collocano per la maggior parte all'interno del tessuto edificato, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani e della fascia a contatto con l'ambito fluviale, anche attraverso diffuse ed estese operazioni di demolizione delle strutture e dei manufatti
1.2	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	non pertinente (non sono previste espansioni)
1.3	recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità;	coerente (v. 1.1)

	orientamenti: • favorire la continuità delle aree agricole e naturali perfluviali; • favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi); • valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume	
1.4	tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche	coerente: gli interventi non interferiscono con la rete dei percorsi e con le visuali panoramiche
Obiettivo 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche		
2.1	tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; orientamenti: • prevedere 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; • mantenere i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi	non pertinente
2.2	salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea, con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde; orientamenti: • gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate; • tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità; • migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente
2.3	salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collalto, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente

2.4	tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvechio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvechio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua	non pertinente
2.5	tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano	non pertinente
2.6	tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane)	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.		
3.1	mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio; orientamenti: tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità	coerente (v. 1.4)
3.2	tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura; orientamenti: tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme	coerente: gli interventi che riguardano complessi rurali sono finalizzati prioritariamente al riuso del patrimonio edilizio di matrice storica, con minime possibilità di ampliamento (Pietreto) e con riqualificazione delle parti incongrue (Le Nove)
3.4	tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "città turrita" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo	non pertinente

	scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii	
3.5	tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno; tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno	non pertinente
3.6	riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; orientamenti: • promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20); • garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20 e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari deformati; • mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici; • favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (morfotipo 6)	non pertinente
3.7	negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	non pertinente
3.8	nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala"	non pertinente

	rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere	
3.9	favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari	non pertinente

Nuovo parcheggio in via C. Pisacane a Gracciano (AE04.01) Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area nord – (AT04.01) Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area centrale – (AT04.02) Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area sud-est – (AT04.03) Riqualificazione a Le Nove (AT04.07) Completamento residenziale a Gracciano, via Talamone (AT04.11) Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area sud-ovest (AT04.12) Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)		
8.3.a	fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: 1 – non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 – non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 – non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 – non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico	coerente: gli interventi non interferiscono negativamente con l'ambito di pertinenza fluviale anzi, trattandosi in prevalenza di operazioni di demolizione senza ricostruzione nella fascia urbana vicina al fiume, contribuiscono a valorizzare il fiume, troppo spesso considerato uno spazio secondario, un retro; obiettivo del progetto di piano è proprio il recupero del rapporto con il fiume, recuperando e riguadagnando spazi all'ambito fluviale; il progetto del parcheggio in via Pisacane consiste essenzialmente nella sistemazione della fascia a ridosso della strada, senza interferire con l'ambito fluviale
8.3.b	le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico	non pertinente
8.3.c	gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli	coerente (v. 8.3.a)

	ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 – mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 – siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 – non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 – non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 – non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui	
8.3.d	le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile	non pertinente
8.3.e	le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura	non pertinente
8.3.f	la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate	non pertinente
8.3.g	non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06); sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5:	non pertinente

	- gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione	
8.3.h	non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche	non pertinente

Nuovo parcheggio in via C. Pisacane a Gracciano (AE04.01)		
Ampliamento della struttura ricettiva a Pietreto (AT04.10)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice)		
12.3.a	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1 – non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 – non modifichino i caratteri tipologici–architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 – garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	coerente: a Pietreto gli interventi consistono in piccoli ampliamenti agli edifici esistenti, comunque non di elevato valore architettonico e storico–documentale, e di modifiche all'interno della pertinenza, senza compromettere comunque i caratteri costitutivi del complesso e salvaguardando il margine del bosco e le alberature presenti nell'area; in via Pisacane le opere interesseranno soltanto gli spazi immediatamente a ridosso della strada, tutelando il margine urbano verso il corso dell'Elsa
12.3.b	Non sono ammessi: 1 – nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziari e costieri” di cui all'Abaco regionale della Invariante “I caratteri ecosistemici dei paesaggi”, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 – l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare	coerente: non sono previste nuove edificazioni né l'introduzione di manufatti che interessino formazioni boschive o che possano interferire con visuali panoramiche di rilievo

	negativamente le visuali panoramiche.	
--	---------------------------------------	--