

RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

**INCREMENTO DELLE SUPERFICI E VOLUMETRIE
FABBRICATI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE PRODUTTIVA**

*Via Cavine e Valli
Comune di Chianciano Terme*

**VERIFICA INSUSSISTENZA CONDIZIONI
DEFINIZIONE DEL "CONTESTO FLUVIALE"**

COMMITTENTE: Santoni di G & S Santoni srl

TECNICI: Arch. Monica Rossi – Ing. Damiano Rocchi



VERIFICA INSUSSISTENZA CONDIZIONI

DEFINIZIONE DEL "CONTESTO FLUVIALE"

RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA
INCREMENTO DELLE SUPERFICI E VOLUMETRIE
FABBRICATI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE PRODUTTIVA
Via Cavine e Valli
Comune di Chianciano Terme

PREMESSA

La presente documentazione è redatta in riscontro alla richiesta di integrazioni formulata da Regione Toscana nell'ambito dell'istruttoria relativa alla proposta di variante urbanistica avanzata dalla Società Santoni di G & S Santoni srl e riguardante il lotto di proprietà sito in Via Cavine e Valli in vicinanza del Torrente Ribussolaia (poi Fosso delle Ribussolaie).

In particolare, l'Amministrazione regionale – in sede di seduta della Conferenza Paesaggistica - ha richiesto di verificare l'eventuale applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 16, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, concernenti la definizione e caratterizzazione del "contesto fluviale". L'area oggetto di variante risulta infatti sul confine Sud-Est prossima al succitato corso d'acqua, il quale lambisce marginalmente il lotto interessato dall'intervento. In ragione di tale prossimità, l'Amministrazione regionale ha richiesto di verificare l'insussistenza delle condizioni che rendano necessario l'inquadramento dell'area all'interno del "contesto fluviale", così come definito dalla normativa paesaggistica vigente.

Il presente elaborato – articolato in relazione descrittiva, documentazione fotografica ed elaborati grafici – è pertanto finalizzato a fornire un quadro conoscitivo e valutativo puntuale, volto a dimostrare l'insussistenza delle condizioni previste dalla normativa sopra richiamata per l'individuazione del contesto fluviale.

In particolare, l'analisi condotta e sviluppata, si è fondata su:

1. *la ricostruzione delle caratteristiche morfologiche, idrauliche e paesaggistiche del tratto del Torrente Ribussolaia (poi Fosso delle Ribussolaie) interessato;*
2. *la verifica delle relazioni funzionali, percettive e ambientali tra il corso d'acqua e il lotto oggetto di variante;*
3. *l'esame dei criteri definiti dall'art. 16, comma 3, del PIT della Toscana per la delimitazione del contesto fluviale.*



L'obiettivo della documentazione è quello di dimostrare, con argomentazioni tecniche supportate da evidenze cartografiche e fotografiche, e quindi con approccio oggettivo e verificabile, che il tratto del corso d'acqua in esame, pur configurandosi quale elemento idrografico presente in prossimità dell'area, non determina una relazione tale da configurare un "contesto fluviale" significativo ai sensi della disciplina paesaggistica vigente.

Ovvero che l'intervento urbanistico proposto non ricade nelle condizioni che richiedono l'applicazione delle specifiche prescrizioni di cui all'art. 16, comma 3 del PIT.

Più nello specifico, sono stati evidenziati:

- a) l'assenza di una continuità morfologica e percettiva significativa tra il corso d'acqua e l'area di intervento;*
- b) la marginalità del rapporto fisico e funzionale tra lotto e alveo del corso d'acqua;*
- c) l'eventuale presenza di elementi di discontinuità (infrastrutturali, morfologici o insediativi) che interrompono o attenuano la relazione paesaggistica;*
- d) la non rilevanza del tratto in esame rispetto ai valori paesaggistici e identitari che caratterizzano i contesti fluviali riconosciuti dalla pianificazione regionale.*

La presente relazione costituisce pertanto parte integrante della documentazione tecnica di supporto alla variante urbanistica ed all'istruttoria regionale, e si pone l'obiettivo di fornire elementi chiari, oggettivi e verificabili a supporto della valutazione da parte degli enti competenti.



Torrente Ribussolaia - corso d'acqua di fondovalle



QUADRO ANALITICO DEL CORSO D'ACQUA E VERIFICA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE

La presente sezione è finalizzata alla ricostruzione del quadro conoscitivo di riferimento relativo al tratto del Torrente interferente con l'area oggetto della proposta di variante urbanistica, nonché alla verifica delle relazioni intercorrenti tra il corso d'acqua e il lotto di intervento, ai fini dell'accertamento della sussistenza o meno delle condizioni per l'individuazione del "contesto fluviale" ai sensi dell'art. 16, comma 3, del PIT/PPR della Toscana. A tal fine, l'analisi è stata articolata attraverso la ricostruzione delle caratteristiche morfologiche, idrauliche e paesaggistiche del tratto del corso d'acqua interessato, la verifica delle relazioni funzionali, percettive ed ambientali tra il sistema fluviale e l'area di intervento, nonché l'esame dei criteri definiti dalla disciplina paesaggistica regionale per la delimitazione dei contesti fluviali.

Definizione e criteri interpretativi del contesto fluviale

Il "contesto fluviale" può essere genericamente definito come l'insieme delle fasce territoriali che mantengono una continuità fisica, morfologica, biologica, percettiva e storico-funzionale con il corso d'acqua. Tali aree sono generalmente caratterizzate da quote altimetriche prossime a quelle dell'alveo, da forme del terreno direttamente modellate dalla dinamica fluviale e dalla presenza di vegetazione tipica degli ambienti ripariali. Si tratta di ambiti nei quali il corso d'acqua esercita un ruolo strutturante sull'organizzazione del territorio, influenzando in modo diretto la morfologia del suolo, la distribuzione della vegetazione, la dinamica dei sedimenti e, più in generale, l'assetto ecologico e paesaggistico complessivo. In tali condizioni, si riconoscono generalmente elementi morfologici ricorrenti quali l'alveo attivo, le sponde, le superfici di esondazione, eventuali terrazzi fluviali recenti e le fasce di vegetazione riparia, che concorrono a definire un sistema territoriale unitario e riconoscibile. Al di fuori di tali ambiti, il quadro morfologico e percettivo tende invece a modificarsi in modo significativo, con il progressivo venir meno delle relazioni dirette con il corso d'acqua. In tali contesti si osservano generalmente quote altimetriche differenziate rispetto all'alveo, forme del rilievo non direttamente riconducibili ai processi fluviali e assetti vegetazionali e insediativi autonomi rispetto alla dinamica del corso d'acqua.

Il contesto fluviale non si configura tuttavia come un ambito uniforme, ma può assumere configurazioni differenti in relazione al contesto geomorfologico di riferimento. In ambito di



pianura alluvionale, esso può estendersi per superfici ampie e relativamente pianeggianti, caratterizzate da depositi alluvionali recenti e da una più evidente interazione tra corso d'acqua e territorio circostante; al contrario, in contesti collinari o vallivi, il corso d'acqua può presentarsi incassato, con un alveo più confinato e relazioni più limitate e circoscritte al fondovalle.

Qualora siano disponibili inoltre (come ad esempio nel caso in esame) studi idraulici finalizzati all'individuazione delle aree potenzialmente interessate da eventi di piena, tali elementi possono costituire un utile riferimento per una delimitazione cautelativa del contesto fluviale, in quanto espressione delle dinamiche proprie del corso d'acqua. Tuttavia, tali delimitazioni assumono significato ai fini paesaggistici nella misura in cui risultino accompagnate da effettive relazioni morfologiche, ecologiche e percettive tra il corso d'acqua e le aree circostanti.

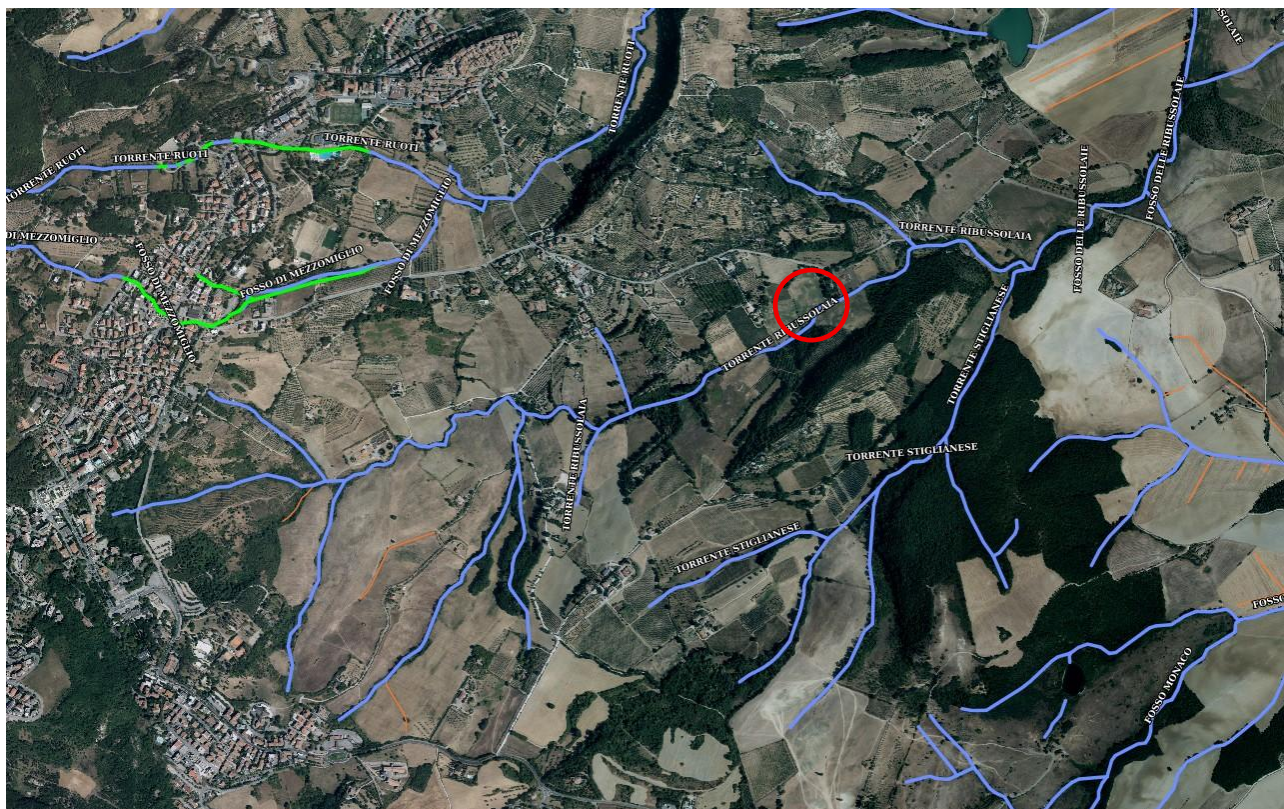
I criteri sopra richiamati costituiscono pertanto il riferimento metodologico per la lettura del tratto del Torrente Ribussolaia oggetto di analisi, al fine di verificare la sussistenza effettiva di tali condizioni nel caso specifico. In tale prospettiva, particolare attenzione è stata posta alla verifica dell'effettiva continuità morfologica e percettiva del sistema fluviale, nonché alla presenza di relazioni funzionali e paesaggistiche significative con l'area di intervento.

Caratteristiche morfologiche, idrauliche e paesaggistiche del tratto del Torrente Ribussolaia

Inquadramento del tratto analizzato

L'area di proprietà e insediamento della società G & S Santoni srl (promotrice della variante urbanistica) insiste sul margine sinistro del Torrente Ribussolaia, afferente al bacino del Fiume Arno tramite il Torrente Parce (affluente di destra), il Lago di Montepulciano e il Canale Maestro della Chiana. Il Torrente Ribussolaia è ricompreso nel reticolo idrografico e di gestione regionale ex L.R. n. 79/12 e s.m.i., nell'elenco dei fiumi e torrenti riconosciuti dalla CTR, nonché nei corpi idrici identificati dal Piano Paesaggistico Toscano.

Il tratto oggetto di analisi si sviluppa in corrispondenza dell'area interessata dalla proposta di variante urbanistica, inserito in un contesto periurbano-rurale e agricolo. In questo tratto il corso d'acqua mantiene caratteristiche sostanzialmente naturali e si inserisce in un contesto territoriale di ambito collinare antropizzato seppur con modesta e marginale edificazione residenziale e artigianale/produttiva alternata a terreni coltivati e aree boscate.



Area di interesse su estratto del reticolo idrografico e di gestione

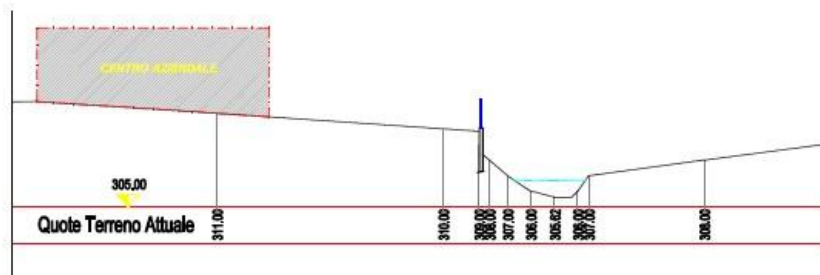
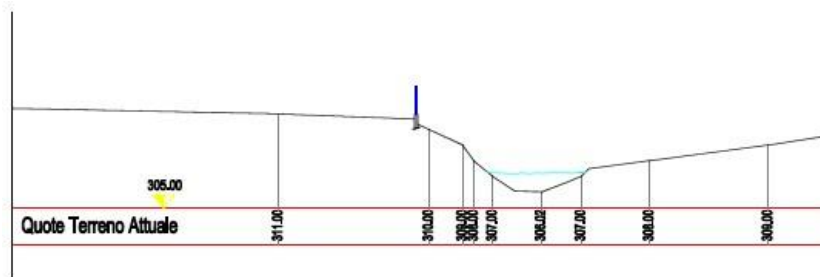
Caratteristiche morfologiche

A valle del nucleo urbano di Chianciano Terme, il Torrente Ribussolaia (poi Fosso delle Ribussolaie) ha conservato in gran parte l'assetto idrografico originario, con alveo ben inciso (3,00-3,50 m) all'interno del fondovalle collinare tipicamente agricolo, sviluppato su depositi alluvionali incoerenti e accompagnato da una fascia alberata ancora presente, sebbene a tratti ridotta e parzialmente invasa da specie aliene.

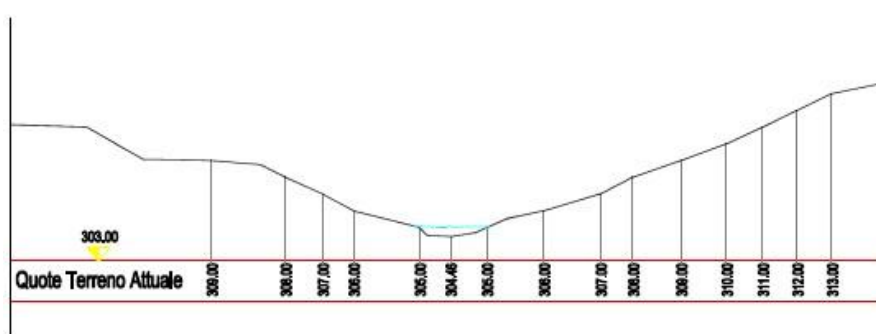
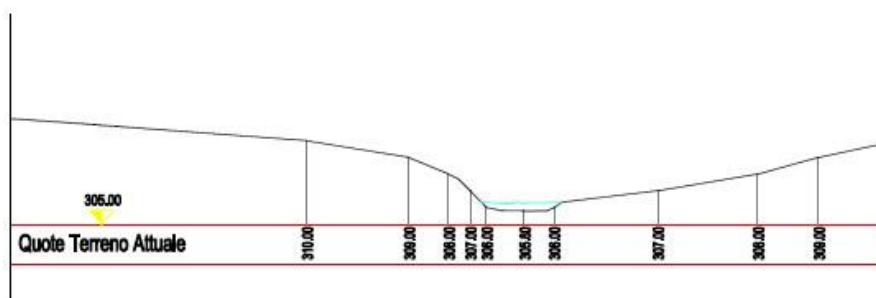
Negli ultimi 60 anni, il regime dei deflussi ha subito variazioni, sia ordinari che straordinari, a causa dell'urbanizzazione di Chianciano Terme e della regimazione delle sorgenti.

Le dinamiche sedimentologiche, in un contesto geomorfologicamente instabile e idrogeologicamente complesso, hanno comportato la realizzazione di alcune briglie di compensazione.

Nel tratto specifico oggetto di valutazione, dal punto di vista morfologico, il corso d'acqua presenta un alveo molto inciso e confinato, con larghezza media compresa tra 3,20 e 3,60 m, sponde naturali, assenza di opere idrauliche (briglie, canalizzazioni, difese spondali) e assenza di fenomeni di incisione o stabilizzazione dell'alveo.



Sezioni in corrispondenza del Lotto 1



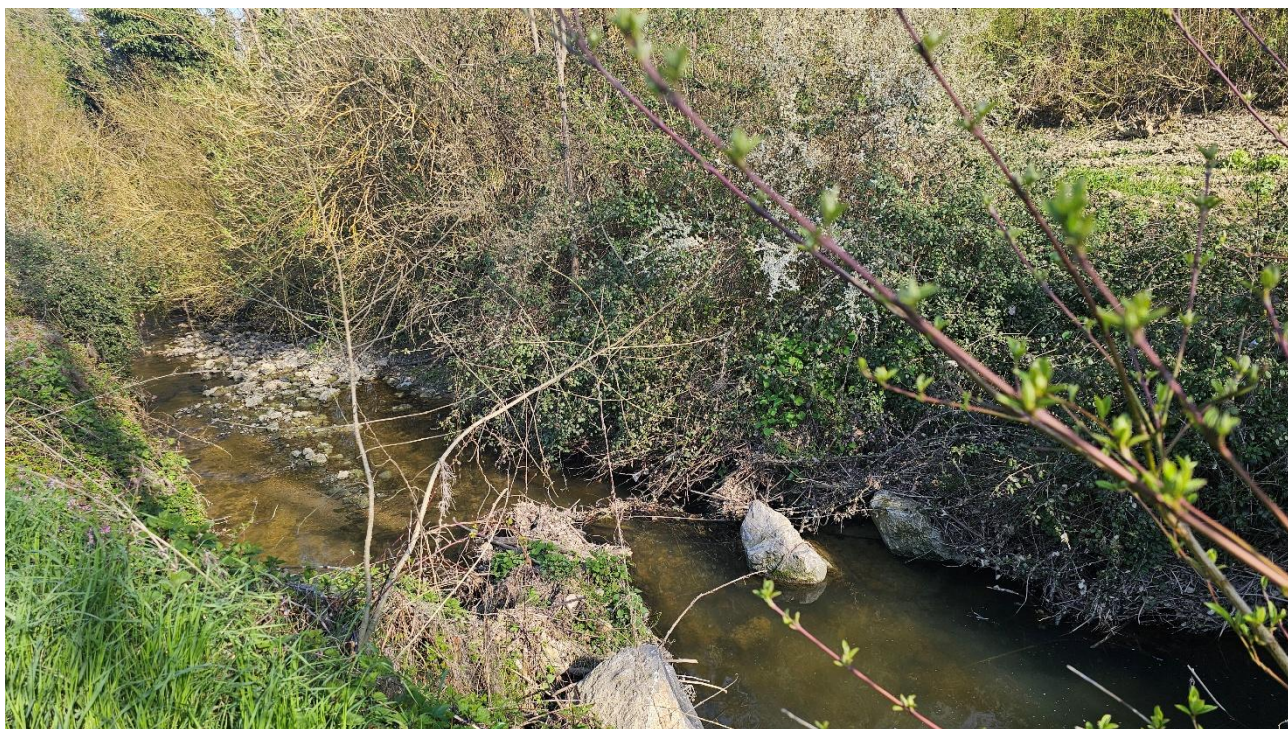
Sezioni in corrispondenza del Lotto 2 – Oggetto di Variante



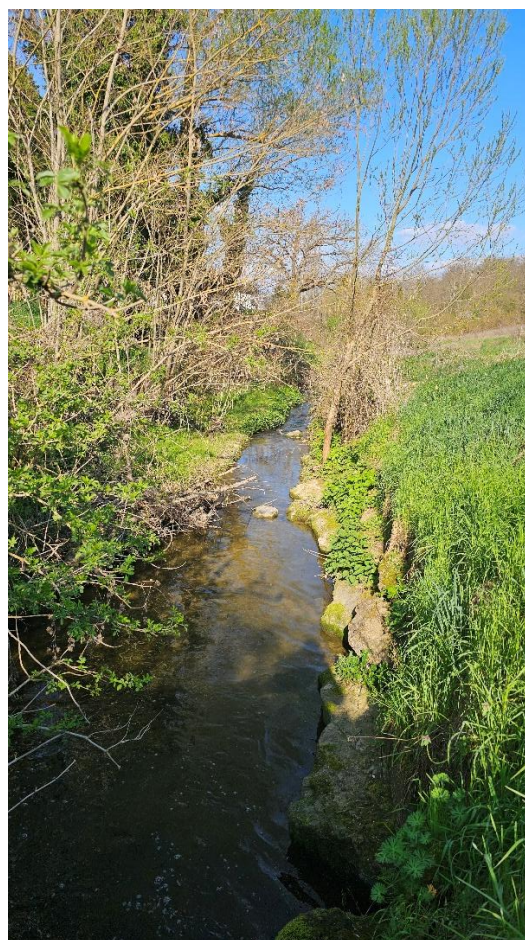
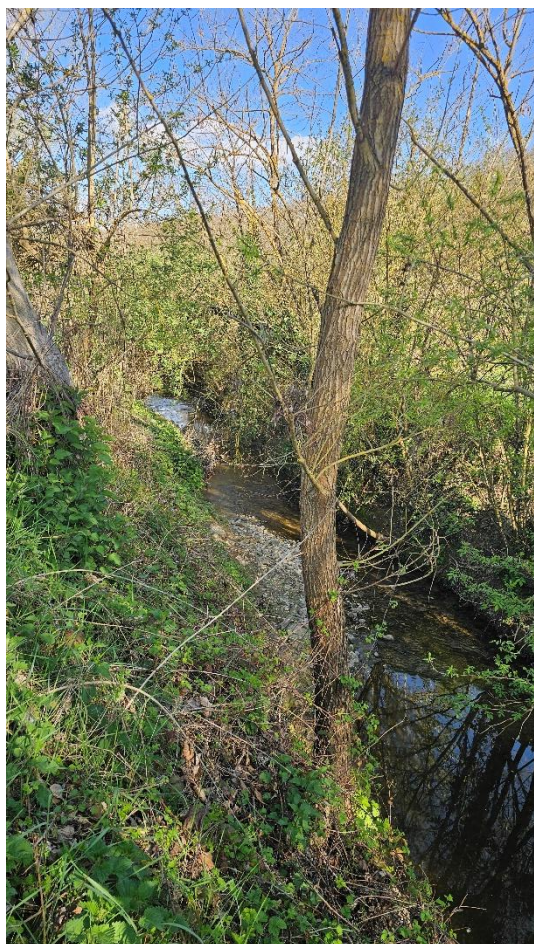
Torrente a monte (circa 350 m) dal Lotto oggetto di variante



Briglia su torrente a monte (circa 300 m) dal Lotto oggetto di variante



Torrente a monte (circa 250 m) dal Lotto oggetto di variante



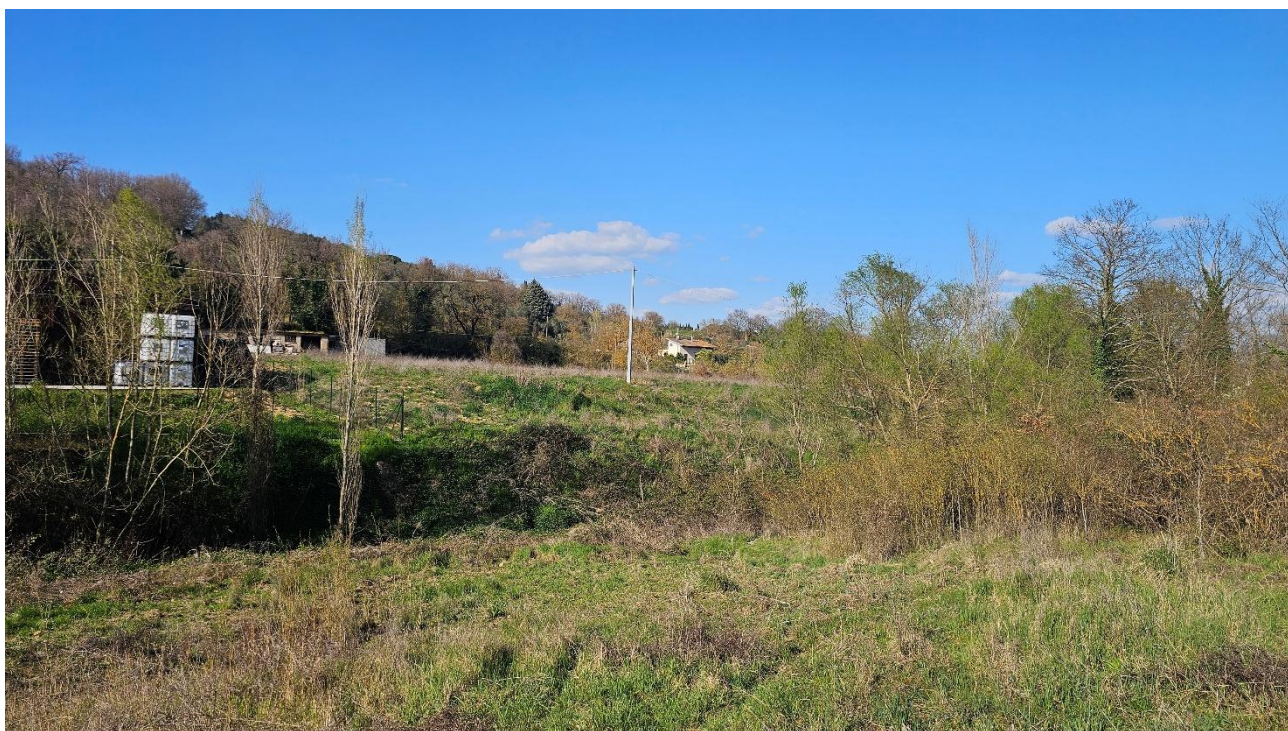
Torrente a monte (circa 150 m) dal Lotto oggetto di variante



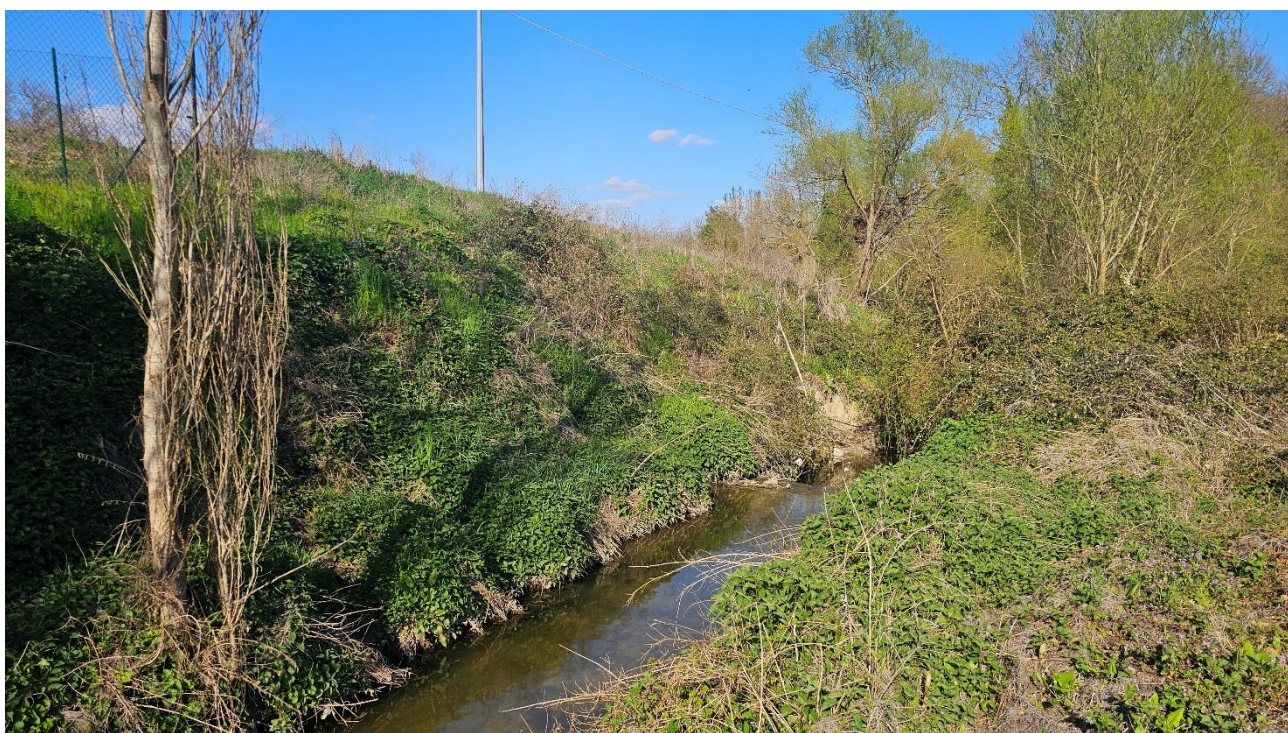
Zona prospiciente lotto già edificato dall'attività/società proponente variante



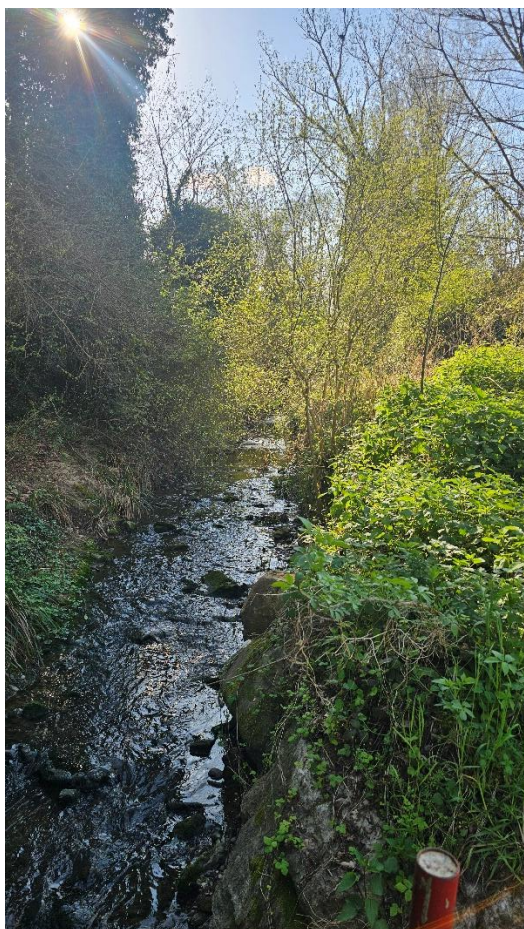
Zona prospiciente lotto già edificato dall'attività/società proponente variante



Zona prospiciente lotto oggetto di variante



Zona prospiciente lotto oggetto di variante



Torrente a valle (circa 200 m) dal Lotto oggetto di variante (*zona boscata*)

Come evincibile dalle sezioni e dalla documentazione fotografica, è rilevabile un dislivello tra alveo e aree circostanti, mediamente pari a 4,60 m sul lato del lotto di intervento e 2,50 m sul lato opposto, senza argini o rilevati e senza confinamento tra infrastrutture o edifici.

Tali caratteristiche configurano un sistema solo marginalmente connesso morfologicamente alle aree limitrofe, con un grado di interazione con il territorio circostante piuttosto limitato.

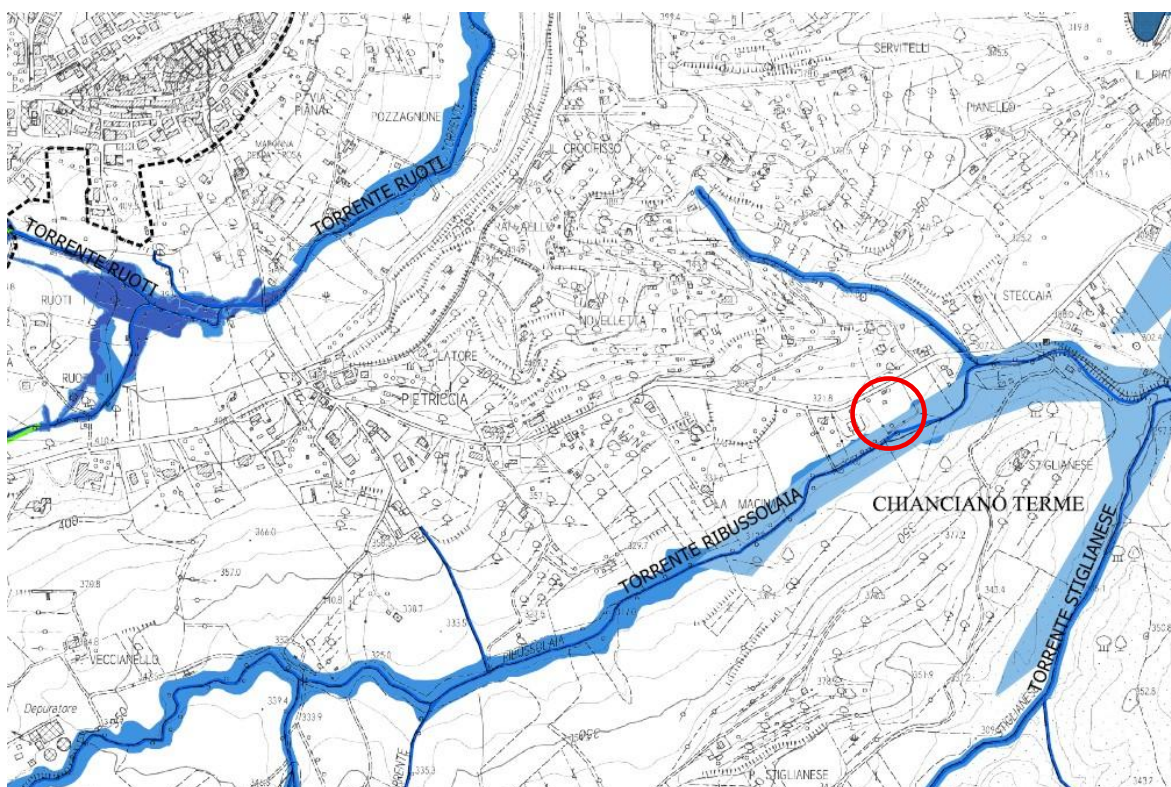
Aspetti idraulici

Rimandando per i dettagli allo Studio Idraulico redatto a supporto della proposta di variante urbanistica, il Torrente Ribussolaia presenta un regime sostanzialmente permanente, con deflussi variabili in relazione alla stagionalità. Ed anche il fatto che nel tratto a valle dell'area oggetto di variante urbanistica sia nominato e formalmente declassato a "Fosso delle Ribussolaie" è altro elemento che evidenzia la irregolarità del regime idraulico del corso d'acqua nella sua interezza, molto stagionale e tendente quasi alla secca in periodi estivi caratterizzati da temperature elevate e siccità.

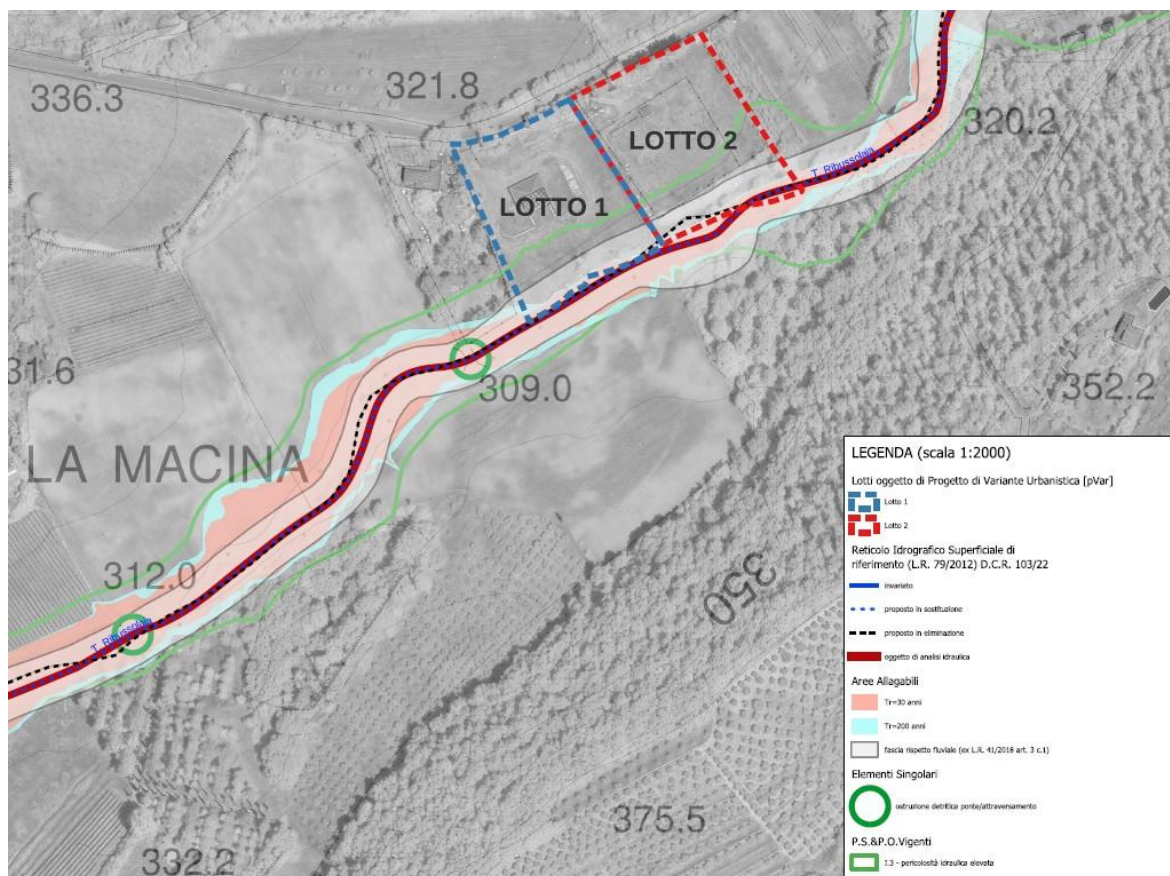
Nel tratto considerato, le dinamiche di piena risultano non significative e, se presenti, circoscritte all'alveo o a fasce ristrette. La fascia di pertinenza fluviale del torrente nell'intorno dell'insediamento è sostanzialmente indefinita; secondo la pianificazione di bacino e gli strumenti di settore, l'area interessata dalla variante ricade solo indicativamente in classe di pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti).

Non sono presenti aree soggette a significative esondazioni o allagamenti.

In particolare, anche considerando eventi con portate corrispondenti a tempo di ritorno 200 anni, la sponda potenzialmente più interessata risulta quella di destra idraulica, mentre sulla sponda sinistra è potenzialmente allagabile solo una ridottissima fascia lungo il torrente, interamente preservata a verde e priva di significativi rimaneggiamenti morfologici.



Estratto Pericolosità Idraulica – PSI adottato

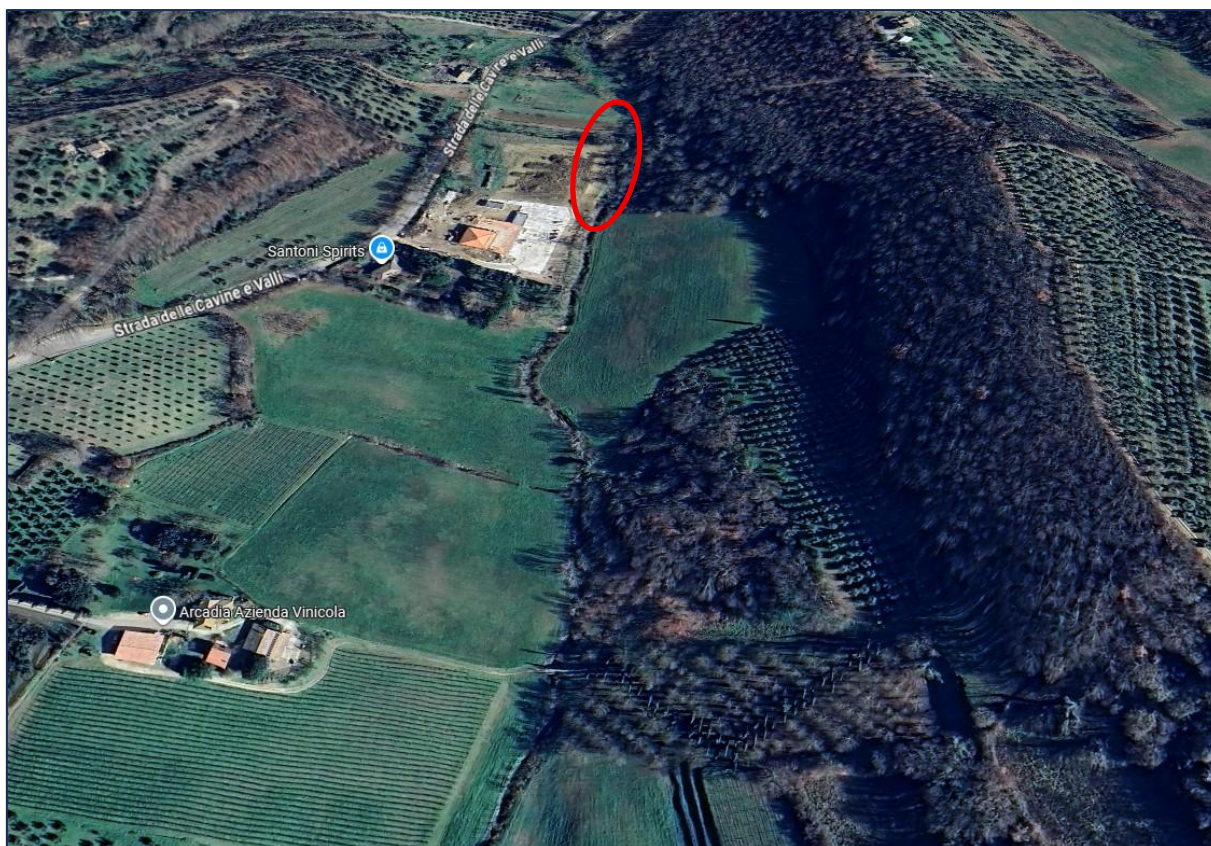


Estratto Pericolosità Idraulica – Studio Idraulico a supporto della Variante Urbanistica

Le condizioni rilevate evidenziano quindi come l'interazione tra il corso d'acqua e le aree limitrofe risulti limitata, anche in relazione alla configurazione morfologica e alla presenza di eventuali opere idrauliche.

Aspetti paesaggistici e ambientali

Dal punto di vista paesaggistico, il tratto del corso d'acqua in questione che scorre a valle del centro abitato di Chianciano Terme — di cui il segmento oggetto di analisi rappresenta una porzione limitata e puntuale — presenta caratteri complessivamente naturali, pur in assenza di significativi elementi di strutturazione paesaggistica e con un limitato grado di riconoscibilità nel contesto territoriale.



Area di interesse su estratto di ortofoto

Come evidenziato anche nella Tav. n. 5 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale comunale (approvato nel 2013) il cui estratto si riporta di seguito, la presenza di vegetazione ripariale risulta formalmente individuata e maggiormente significativa nei tratti immediatamente a valle del centro abitato e a monte, mentre nel tratto prospiciente l'area oggetto di variante — e per un'estensione di circa 700 m — tale componente appare sensibilmente ridotta e discontinua.



Area di interesse su estratto Tav. n. 5 QE - Piano Strutturale



Torrente a valle del centro abitato di Chianciano Terme

Lo stato vegetazionale della fascia di pertinenza del corso d'acqua, sia nel tratto di interesse sia nel suo intorno più ampio, risulta fortemente condizionato dall'uso del suolo limitrofo. In particolare, la copertura vegetale si presenta solo parzialmente boscata e prevalentemente sviluppata nei tratti a valle del lotto oggetto di intervento. Nel tratto in esame, la vegetazione ripariale risulta presente ma discontinua e in parte alterata, anche in relazione alla diffusione di specie aliene, non configurando pertanto un sistema ecologico strutturato né un elemento paesaggistico dominante.



Torrente a valle del centro abitato di Chianciano Terme *(unica zona in cui è censita vegetazione riparia sugli strumenti urbanistici)*

Sotto il profilo morfologico-percettivo, pur in presenza di un alveo inciso con andamento sinuoso, il corso d'acqua risulta complessivamente poco percepibile e scarsamente leggibile nel paesaggio locale. Tale condizione è determinata sia dalla conformazione geomorfologica — che comporta un significativo isolamento del torrente rispetto alle aree circostanti — sia dalla presenza di elementi schermanti, tra cui la vegetazione nei tratti boscati a valle.

Nel complesso, il Torrente Ribussolaia non si configura come un corridoio ecologico continuo né come un elemento strutturante del paesaggio locale. Gli elementi di naturalità risultano infatti limitati, frammentati e privi di continuità, tali da conferire al tratto analizzato un ruolo marginale all'interno dell'assetto paesaggistico di riferimento e da non determinare la configurazione di un sistema fluviale riconoscibile sotto il profilo paesaggistico.



Le caratteristiche morfologiche, idrauliche e paesaggistiche sopra descritte, ed in particolare il grado di incisione dell'alveo, la discontinuità della vegetazione ripariale e la limitata percepibilità del corso d'acqua nel contesto territoriale, costituiscono elementi determinanti ai fini della valutazione delle relazioni intercorrenti tra il corso d'acqua e l'area oggetto di intervento, analizzate nel paragrafo seguente.

Verifica delle relazioni funzionali, percettive e ambientali tra il corso d'acqua e il lotto

Inquadramento generale delle relazioni

Alla luce delle caratteristiche morfologiche, idrauliche e paesaggistiche del tratto del Torrente Ribussolaia (poi Fosso delle Ribussolaie) descritte nel paragrafo precedente, si procede alla verifica delle relazioni intercorrenti tra il corso d'acqua e l'area oggetto di intervento, al fine di valutarne il grado di interazione sotto il profilo funzionale, percettivo ed ambientale.

Relazioni funzionali

Sotto il profilo funzionale, il rapporto tra il lotto oggetto di variante e il corso d'acqua che scorre a valle risulta assente. L'area, avente destinazione produttiva di tipo artigianale, si sviluppa in posizione sopraelevata rispetto al corso d'acqua, a una distanza di circa 15 m dal centro dell'alveo e con un dislivello medio pari a circa 4,50 m. Non si rilevano utilizzi diretti del corso d'acqua da parte del lotto, né elementi di connessione tra le dinamiche fluviali e le attività insediate.

In particolare:

- *non sono presenti accessi strutturati o funzionali al corso d'acqua;*
- *non si configurano utilizzi a fini produttivi, irrigui o di altra natura;*
- *l'organizzazione e il funzionamento dell'area risultano del tutto autonomi rispetto al sistema fluviale.*

L'eventuale accesso all'alveo, limitato alle sole operazioni di manutenzione da parte degli enti preposti, non configura una relazione funzionale tra il lotto e il corso d'acqua. Nel complesso, il Torrente Ribussolaia non esercita alcun ruolo funzionale, né diretto né indiretto, rispetto all'area di intervento.



Relazioni percettive

Dal punto di vista percettivo, il rapporto tra il lotto e il Torrente Ribussolaia risulta assente. Il corso d'acqua non è visibile dall'area di intervento, in quanto posto a una quota significativamente inferiore (circa 4,50 m) rispetto al piano del lotto, condizione che ne impedisce la percezione diretta. Analogamente, l'area di intervento risulta scarsamente percepibile dal corso d'acqua, in ragione della configurazione morfologica del sito e dell'incisione dell'alveo.

Nel complesso, non si configura alcuna relazione di intervisibilità né una percezione reciproca tra il lotto e il corso d'acqua, tale da determinare un sistema paesaggistico unitario.





Relazioni ambientali ed ecologiche

Sotto il profilo ambientale ed ecologico, il tratto del corso d'acqua analizzato non presenta relazioni significative con il lotto oggetto di intervento.

In particolare:

- *nel tratto compreso tra il lotto e il corso d'acqua non è presente vegetazione, né ripariale né di altra natura;*
- *non si rileva continuità ecologica tra il sistema fluviale e l'area di intervento;*
- *il lotto, caratterizzato da uso produttivo, non risulta inserito in un corridoio ecologico riconoscibile né contribuisce al funzionamento dello stesso.*

Le condizioni rilevate evidenziano pertanto una sostanziale separazione ecologica tra il corso d'acqua e l'area di intervento.

Sintesi delle relazioni

Dall'analisi complessiva emerge come le relazioni tra il Torrente Ribussolaia e il lotto oggetto di variante risultino assenti o fortemente marginali sotto tutti i profili considerati.

In particolare:

- non sussistono relazioni funzionali;
- le relazioni percettive risultano assenti;
- le relazioni ecologiche appaiono assenti o non significative.

Tale condizione evidenzia l'assenza di un sistema di interazioni tra il corso d'acqua e l'area di intervento, non configurando pertanto un rapporto tale da ricondurre il lotto all'interno di un contesto fluviale.



Esame dei criteri dell'art. 16 comma 3 del PIT/PPR

Ai fini della presente analisi, si procede alla verifica della sussistenza delle condizioni per l'individuazione del "contesto fluviale" in conformità ai criteri definiti dall'art. 16, comma 3, del PIT/PPR della Toscana. Tale verifica è condotta sulla base degli elementi conoscitivi e valutativi emersi nei paragrafi precedenti, con particolare riferimento agli aspetti morfologici, idraulici, paesaggistici e alle relazioni intercorrenti tra il Torrente Ribussolaia (poi Fosso delle Ribussolaie) e l'area oggetto di intervento.

La verifica dei criteri di cui all'art. 16, comma 3, del PIT/PPR della Toscana è sintetizzata nella seguente tabella.

CRITERIO (ART. 16 C.3)	DESCRIZIONE DEL CRITERIO	VERIFICA NEL CASO DEL TORRENTE RIBUSSOLAIA	ESITO
Continuità morfologica	Presenza di una continuità fisica tra alveo e aree limitrofe, con morfologie modellate dalla dinamica fluviale (golene, terrazzi, superfici di esondazione)	Il corso d'acqua presenta alveo fortemente inciso, con dislivello pari a circa 4,50 m rispetto al lotto. L'area di intervento non presenta morfologie riconducibili alla dinamica fluviale né elementi di continuità fisica con l'alveo.	NON SUSSISTE
Relazioni funzionali	Interazioni tra corso d'acqua e territorio circostante (usi, accessi, funzioni ecologiche o produttive connesse)	Il lotto, a destinazione produttiva artigianale, non presenta alcun utilizzo del corso d'acqua né accessi funzionali. L'eventuale accesso per manutenzione da parte degli enti preposti non configura relazione funzionale.	NON SUSSISTE
Relazioni percettive	Presenza di interscambiabilità e riconoscibilità del corso d'acqua nel paesaggio e nel sistema territoriale	Il corso d'acqua non è visibile dal lotto a causa del dislivello e dell'incisione dell'alveo. Analogamente, il lotto è scarsamente percepibile dal corso d'acqua. Non si configura una relazione percettiva significativa.	NON SUSSISTE
Continuità ecologica	Presenza di corridoi ecologici e continuità della vegetazione ripariale	Nel tratto considerato non è presente vegetazione tra lotto e corso d'acqua. La vegetazione ripariale risulta discontinua e non strutturata. Non si configura un corridoio ecologico continuo.	NON SUSSISTE
Rilevanza paesaggistica	Presenza di valori paesaggistici riconoscibili e ruolo strutturante del corso d'acqua nel contesto territoriale	Il tratto analizzato presenta elementi di naturalità limitati e frammentati, con percezione debole nel paesaggio locale. Il corso d'acqua non assume un ruolo strutturante né dominante.	NON SUSSISTE

Dalla verifica effettuata emerge come nessuno dei criteri risulti soddisfatto nel caso in esame.

Le analisi svolte nei paragrafi precedenti — morfologia, idraulica, paesaggio, relazioni funzionali e percettive, nonché verifica dei criteri dell'art. 16, comma 3, del PIT/PPR — forniscono la base conoscitiva necessaria per valutare il rapporto tra il corso d'acqua e l'area di intervento.

La sezione successiva utilizza tali evidenze per esaminare in modo integrato il grado di interazione reale tra corso d'acqua e lotto, ai fini della delimitazione del contesto fluviale.





VALUTAZIONI CONCLUSIVE AI FINI DELL'ESCLUSIONE DEL CONTESTO FLUVIALE

La presente sezione riporta gli esiti delle analisi sviluppate nel quadro conoscitivo di cui alla sezione precedente, sintetizzando gli elementi valutativi emersi in relazione al tratto del Torrente Ribussolaia interferente con l'area oggetto di variante urbanistica.

In particolare, sulla base delle verifiche condotte con riferimento ai criteri definiti dall'art. 16, comma 3, del PIT/PPR della Toscana, vengono di seguito esplicitate le motivazioni tecniche che conducono ad escludere la sussistenza delle condizioni necessarie per l'individuazione del "contesto fluviale" in corrispondenza dell'area di intervento.

a) Assenza di continuità morfologica e percettiva significativa

- Il corso d'acqua presenta alveo fortemente inciso con un dislivello di circa 4,50 m rispetto al lotto, che impedisce qualsiasi continuità fisica o morfologica con le aree limitrofe.
- La vegetazione ripariale è assente nel tratto tra lotto di cui alla proposta di variante urbanistica e alveo, risultando quindi incapace di garantire continuità ecologica o paesaggistica.
- L'area di futuribile intervento non è percepibile dal corso d'acqua e viceversa, con assenza di intervisibilità e di elementi visivi che possano costituire una relazione percettiva significativa.

Si conclude che il tratto risulta morfologicamente e percettivamente isolato rispetto al lotto.

b) Marginalità del rapporto fisico, funzionale e produttivo

- L'area è destinata a insediamento produttivo artigianale e non presenta alcun uso funzionale del corso d'acqua, né accessi strutturati o finalizzati a sfruttarne le risorse.
- L'unico contatto possibile con il torrente riguarda operazioni di manutenzione da parte degli enti preposti, senza carattere di continuità funzionale.

Si conclude che il rapporto funzionale tra lotto e corso d'acqua è marginale e non determina alcuna dipendenza o interazione rilevante.

c) Discontinuità ambientale e presenza limitata di elementi di naturalità

- La vegetazione ripariale è discontinua e frammentata, in parte alterata da specie aliene, e non configura un sistema ecologico strutturato.

- Il corso d'acqua non costituisce un corridoio ecologico continuo né contribuisce a una connessione ambientale significativa con il lotto.

Si conclude che le relazioni ambientali ed ecologiche tra lotto e corso d'acqua risultano assenti o fortemente marginali.

d) Non rilevanza del tratto rispetto ai valori paesaggistici e identitari dei contesti fluviali

- Il tratto oggetto di analisi non presenta elementi paesaggistici strutturanti né valori identitari riconducibili a un contesto fluviale significativo.
- L'assenza di continuità visiva, morfologica ed ecologica ne riduce ulteriormente la rilevanza paesaggistica.

Si conclude che il tratto non contribuisce a un sistema fluviale riconoscibile e non assume un ruolo strutturante nel paesaggio.

SINTESI FINALE

Dall'analisi complessiva emerge con chiarezza che **il tratto del Torrente Ribussolaia (poi Fosso delle Ribussolaie) prospiciente il lotto oggetto di variante urbanistica NON configura un sistema fluviale riconoscibile e relazionato con l'area tale da richiedere la delimitazione del "contesto fluviale" ai sensi dell'art. 16, comma 3 del PIT/PPR.**

Tale conclusione si fonda sulle evidenze morfologiche, idrauliche, paesaggistiche, percettive, funzionali ed ecologiche raccolte, e trova ulteriore conferma nella verifica dei criteri normativi riportata nella sezione/capitolo precedente (tabella di confronto con i criteri dell'art. 16 c.3).

Chianciano Terme, 27/03/2026

Arch. Monica Rossi



Ing. Damiano Rocchi

