

# **NORME PER L'ATTUAZIONE**

**Comune di**  
**Tavarnelle Val di Pesa**  
**PIANO STRUTTURALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 26.4.2004

Stefano Fusi, Sindaco  
gruppo di lavoro  
Paolo Baldeschi, Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli  
con Pietro Bucciarelli, Ufficio Tecnico Comunale  
Carlo Alberto Garzonio, geologo  
ing. Orsola Bolognani, Ambiente Italia, valutazione degli effetti ambientali

Aprile 2004

## INDICE

### **Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1: Finalità e caratteristiche del piano strutturale

Articolo 2: Elaborati del Piano Strutturale

Articolo 3: Attuazione del Piano e modalità di intervento

Articolo 4: Definizioni strutturali

-4.1: Articolazione del territorio

-4.2: Statuto dei luoghi

-4.3: Invarianti strutturali

Le strutture e le risorse acquifere

Le strutture e le risorse ambientali e paesaggistiche:

*I crinali insediati*

*Il paesaggio agrario*

*Le Aree boschive e forestali*

*La storia e la pietra, le attività umane:*

*L'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Badia  
a Passignano*

*Le aree di protezione paesistica e storico ambientale;*

*Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e  
soggette a rischio idraulico;*

*Le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio;*

*Le aree di recupero e restauro ambientale;*

-4.4: Il dimensionamento del piano

-4.5: Caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano

-4.6: Criteri di localizzazione per le aree di nuovo impianto inserite  
nelle UTOE

Articolo 5: Salvaguardie

### **Titolo II: DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO**

Articolo 6: Indirizzi di governo per le invarianti strutturali

-6.1: Le strutture e le risorse acquifere

-6.2: Le risorse ambientali e paesaggistiche

*I crinali insediati*

*Il paesaggio agrario*

*Il patrimonio edilizio rurale*

*Il territorio rurale*

*Le aree boscate*

*La storia e la pietra, le attività umane:*

*L'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Badia a Passignano*

*Le aree di protezione paesistica e storico ambientale;*

*Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico;*

*Le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio;*

*Le aree di recupero e restauro ambientale;*

-6.3: La storia e la pietra, le attività umane

*I capisaldi urbani*

*I nuclei storici minori*

-6.4: Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale

-6.5: Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.

-6.6: Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio

-6.7: Aree di recupero e restauro ambientale

-6.8: Area Naturale Protetta di Interesse Locale di Badia a Passignano

Articolo 7: Infrastrutture di interesse generale

Articolo 8: Il limite urbano

Articolo 9: Reti ecologiche

Articolo 10: Subsistemi

Articolo 11: Subsistema 1A L'ambito del Virginio

*UTOE 1: L'area urbana di Tavarnelle*

Articolo 12: Subsistema 1B L'ambito della Pesa

*UTOE 2: Sambuca e l'area produttiva*

*UTOE 3: L'area urbana di San Donato in Poggio*

Appendice: Sintesi del dimensionamento

## **Titolo I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1** **Finalità e caratteristiche del piano strutturale**

Il Piano Strutturale (P.S) è parte del Piano Regolatore Generale Comunale e definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale.

Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile ponendosi i seguenti obiettivi generali da conseguire anche con accordi fra i Comuni che appartengono al sistema territoriale del Chianti, con la Provincia di Firenze, con gli enti interessati e, direttamente, con il Regolamento Urbanistico:

- La tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico mediante interventi di manutenzione e ripristino dei suoi caratteri naturali, promuovendone la qualità e salvaguardandone le emergenze;
- La valorizzazione dell'identità culturale del territorio e delle comunità locali, come condizione di ogni scelta di trasformazione;
- Lo sviluppo delle conoscenze, anche per rendere accessibile ai cittadini l'informazione sullo stato delle risorse essenziali del territorio; il coordinamento del quadro conoscitivo con il SIT;
- La tutela delle strutture storiche del territorio e degli insediamenti urbani e rurali; la tutela dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia di base e dei tessuti nelle aree urbane;
- La promozione di un rapporto equilibrato fra parti edificate e territorio aperto;
- La razionale utilizzazione delle risorse esistenti, da ottenere anche con la valorizzazione e il potenziamento del patrimonio insediativo e delle strutture produttive;

- La corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra spazi aperti, attrezzature e insediamenti e armonizzare i ritmi e i modi della vita quotidiana nei diversi cicli della vita sociale.

Il Piano Strutturale:

- è redatto secondo le modalità indicate dall'articolo 24 della L.R. 5/95 e dalla L. 1150/42;
- si applica all'intero territorio comunale e, mediante i suoi elaborati, garantisce il confronto e la coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale.
- è conforme agli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano di Coordinamento della Provincia di Firenze. In particolare applica e approfondisce quanto contenuto nello Statuto del Territorio del PTCPF, in modo non formale ma sostanziale.
- contiene il Rapporto sullo stato dell'ambiente e l'individuazione delle condizioni di fragilità ambientale del territorio, quali elementi per la valutazione degli effetti ambientali. Ad essi si deve anche obbligatoriamente riferire il Regolamento Urbanistico.

Il PS definisce lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali, i criteri e la disciplina degli assetti territoriali, il perimetro e l'articolazione delle diverse Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali.

Il PS individua mediante indagini geologiche ed idrogeologiche i gradi di pericolosità relativi all'uso e alle trasformazioni del territorio, secondo quanto prescritto dalla normativa e dalle istruzioni tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Firenze, mentre rimanda le indagini di fattibilità al Regolamento Urbanistico.

Il PS contiene il primo Rapporto sullo stato dell'ambiente. Esso costituisce il riferimento generale per scelte di governo del territorio tali da non produrre peggioramenti per l'ambiente e per le valutazioni degli effetti ambientali che più specificatamente saranno contenute nel Regolamento Urbanistico.

## **Articolo 2**

### **Elaborati del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### ***Progetto:***

- Relazione generale
- Norme per l'attuazione: indirizzi programmatici e parametri di gestione
- Disciplina strutturale del territorio
  - Planimetria generale, scala 1/10.000
  - Elementi per lo Statuto dei luoghi, scala 1/10.000
- Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità

#### ***Quadro conoscitivo***

- La storia dei luoghi:
  - Il territorio nell'800, IGM 1875 scala 1/10.000
  - Le trasformazioni territoriali, IGM 1990, scala 1/10.000
  - Il catasto leopoldino, 1825, scala 1/10.000
  - Il catasto di impianto, 1939, scala 1/10.000
- Rappresentazione analitica di paesaggio, ambiente e insediamenti
  - Atlante delle permanenze, Metamorfosi di un territorio, in 6 tavole, scala 1/5.000
  - Studi sugli insediamenti e le UTOE, scala 1/5.000 e 1/2.000
- Studi e indagini effettuati dalla Provincia di Firenze per l'elaborazione del Piano Territoriale
  - Lo stato dell'ambiente. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali

## **Articolo 3**

### **Attuazione del Piano e modalità di intervento**

Il Piano Strutturale (PS) è uno strumento di governo che viene attuato con la prassi ordinaria di organizzazione e gestione del territorio; costituisce il riferimento primario dell'azione dei vari uffici comunali, degli enti e delle aziende che svolgono un ruolo di gestione e tutela del territorio e delle risorse ambientali e naturali.

Il PS si attua con il Regolamento Urbanistico, eventuali Programmi Integrati d'Intervento, Piani di settore.

Gli obiettivi del PS possono essere attuati anche mediante regimi differenziati di tassazione (ICI, Tarsu, ecc.) o forme di finanziamento degli interventi privati, in relazione a prestazioni richieste nei diversi subsistemi territoriali.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o altro appositamente incaricato cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

Annualmente in concomitanza con il bilancio di previsione elabora un rapporto nel quale:

- illustra l'attuazione del Piano Strutturale e le sinergie con il bilancio comunale;
- aggiorna il Quadro Conoscitivo e lo stato dell'ambiente alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica il coordinamento del PS e degli altri atti di governo del territorio con i piani e programmi di settore, fra i quali il Piano di risanamento acustico (D.P.C.M. 1/3/91 e L.R. 89/98) che dovrà essere approvato prima del regolamento Urbanistico e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

## **Articolo 4**

### **Definizioni strutturali**

#### **4.1**

#### **Articolazione del territorio**

Il territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa è compreso nel sistema territoriale del Chianti, come definito nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze. È diviso in due sub-sistemi, individuati dai bacini della Pesa e dell'Elsa, a loro volta articolati in UTOE e ambiti con specifici indirizzi di governo.

Le U.T.O.E. sono interne ai sub-sistemi e comprendono le aree urbanizzate o urbanizzabili. Per ognuna di esse il PS precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali.

L'articolazione del territorio comunale è la seguente:

- Sistema territoriale del Chianti
- Subsistema 1 Crinali e fondovalle della Pesa
  - L'ambito del Virginio (i crinali con andamento nord-sud)
    - Il crinale di Noce
    - Il crinale di Bonazza,
    - Il crinale della Romita
    - UTOE 1: l'area urbana di Tavarnelle
  - L'ambito della Pesa (i crinali con andamento est-ovest)
    - Badia a Passignano e i crinali di levante
    - I crinali di San Donato e Matriolo
    - UTOE 2: Sambuca e l'area produttiva
    - UTOE 3: l'area urbana di San Donato in Poggio
- Subsistema 2 Crinali e fondovalle dell'Elsa
  - I crinali di Tavarnelle

Con il primo Regolamento Urbanistico, a seguito delle schedature e dei rilievi di maggiore dettaglio eseguiti sul campo, potranno essere



apportate modifiche ai perimetri delle UTOE individuati dal Piano strutturale nella misura e superficie massima, tanto in più o in meno, del 10% di quella esistente, nel rispetto del dimensionamento previsto ed a condizione che l'eventuale ampliamento non riguardi le aree individuate dal P.T.C. come "protezione paesistica", "area sensibile", "biotopi".

## **4.2 Statuto dei luoghi**

Lo Statuto dei luoghi individua tutti gli elementi che definiscono l'identità culturale del territorio, in forma di oggetti fisici, aree, relazioni, strutture, regole e prestazioni non negoziabili, da tutelare ai fini dello sviluppo sostenibile. Tali elementi costituiscono le "invarianti strutturali", descritte in base alle indagini storico-territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo; Lo Statuto dei luoghi indica gli obiettivi di governo e gli indirizzi di gestione e di tutela delle invarianti strutturali.

## **4.3 Invarianti strutturali**

Le invarianti strutturali definite nel precedente articolo sono:

### **Le strutture e le risorse acquifere:**

-I corsi d'acqua (Pesa, Virginio, Virginiolo, Borro di Spicciano) e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, formazioni ripariali, opere idrauliche); gli specchi d'acqua sparsi; le sorgenti d'acqua potabile; i pozzi di uso pubblico.

### **Le strutture e le risorse ambientali e paesaggistiche:**

#### ***I crinali insediati***

Sono invarianti strutturali la struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari, i loro elementi e le relazioni fondative. E in particolare:

- la qualità visiva dei crinali
- la viabilità di collegamento, matrice dei sistemi insediativi, compresi i manufatti (muri, ponti, fossi, ecc.) e gli elementi arborei (filari, emergenze isolate);
- gli edifici che si dispongono lungo la viabilità matrice, presentandosi come emergenze puntuali: pievi, chiese, cimiteri e altri manufatti religiosi; castelli, rocche e torri; ville e fattorie, opifici, mulini, fornaci, ecc.
- i sistemi ed elementi minori connessi direttamente alla viabilità matrice o nei suoi intorno. i centri e i nuclei abitati che costituiscono i nodi della viabilità matrice;
- gli insediamenti di riferimento al termine dei crinali secondari;
- le relazioni fra crinali e fondovalle

### ***Il paesaggio agrario***

Tutto il territorio aperto, come definito dal PTC della Provincia di Firenze e modificato nei suoi confini dal presente PS costituisce area ad esclusiva o prevalente funzione agricola secondo l' Art. 1 della L. R. n. 64/95, modificata dalla L.R. 25/97.

Il principio generale da cui discendono o a cui si collegano le politiche di tutela e di valorizzazione del paesaggio agrario è di considerare il suolo agrario come *una risorsa essenziale non rinnovabile*, o rinnovabile in tempi molto lunghi, che, in quanto tale deve essere accuratamente conservata.

Invariante strutturale del paesaggio agrario è pertanto il principio che ogni intervento di trasformazione del territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola deve assicurare che la perdita di terreno dovuta all'erosione non deve essere superiore alla sua quota di riformazione per i processi pedogenetici.

Sono, inoltre, invarianti strutturali gli elementi costitutivi del paesaggio agrario e le relazioni fra questi elementi, in particolare:

- Gli edifici rurali di tipologia tradizionale e di valore ambientale, la loro posizione, le pertinenze, aie, corti e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli;
- La viabilità rurale;
- I terrazzi e le sistemazioni idraulico-agrarie connesse;
- La maglia agraria;
- I boschi poderali; le scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa; le siepi; i filari; gli alberi isolati;
- Le colture tradizionali.

### ***Le Aree boschive e forestali***

Le aree boschive e forestali sono definite in base all'art. 3 della L.R. 39/2000

### ***La storia e la pietra, le attività umane:***

- I capisaldi urbani: i nuclei storici e le emergenze storico-architettoniche che si qualificano come elementi generatori dei singoli insediamenti; lo spazio pubblico nelle sue articolazioni.
- I caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia di base e dei tessuti nelle aree urbane;
- I luoghi di mercato, le attività di valorizzazione del patrimonio paesaggistico e integrative delle risorse tradizionali;
- Le chiese, le pievi, le ville, i manufatti di valore storico-architettonico, castelli, rocche e torri.

### ***L'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Badia a Passignano***

***Le aree di protezione paesistica e storico ambientale;***

***Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico;***

***Le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio;***

***Le aree di recupero e restauro ambientale;***

## **4.4**

### **Il dimensionamento del piano**

Il dimensionamento del piano è misurato in:

- il consumo di suolo e i metri cubi edificabili, nel caso di aree di nuovo impianto;
- il numero di alloggi, considerati convenzionalmente di 300 metri cubi, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Interventi di minima entità che rientrano nelle dinamiche evolutive del patrimonio edilizio esistente e della composizione sociale della società, non avendo carattere strutturale, non rientrano nel dimensionamento.

#### 4.5

#### **Caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano**

Le aree di nuovo impianto urbano rappresentano quel complesso di superfici necessarie per realizzare parti organiche di città formate da superfici fondiarie, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Esse devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, equilibrare la dotazione di attrezzature, rinnovare il disegno urbano.

Le aree di nuovo impianto sono esclusivamente interne ai limiti urbani e il loro utilizzo è subordinato alla dimostrazione che non sussistono alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, al soddisfacimento dei parametri urbanistici definiti nelle U.T.O.E. e dal R.U, al recepimento dei contenuti ed indirizzi dello Statuto dei Luoghi,

Si attuano di norma con piani attuativi (di cui all'articolo 31 della L.R.5/95) per i quali si devono sviluppare le verifiche degli effetti ambientali ai sensi dell'articolo 32 della L.R.5/95.

Per ogni U.T.O.E. sono definite destinazioni, quantità edificabili, attrezzature e servizi, sistemazioni dello spazio verde, prestazioni e indicazioni qualitative; il Regolamento Urbanistico provvederà a precisare queste indicazioni, mediante "*prescrizioni esecutive*" che contengano parametri urbanistici, i contenuti delle valutazioni ambientali e schemi grafici e tipologici con valore orientativo. Il Regolamento Urbanistico, a seguito di ulteriori indagini e approfondimenti di

maggior dettaglio, potrà prevedere variazioni nel dimensionamento delle singole U.T.O.E. nella misura massima, tanto in più o in meno, del 10% di quella prevista dalle presenti norme, comunque nel rispetto del bilancio complessivo del Piano Strutturale.

Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico nella misura di 150 litri pro-capite per ogni nuovo abitante insediato e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità.

Sono di seguito indicati gli obiettivi da perseguire nella progettazione e realizzazione delle aree di nuovo impianto urbano

#### *Obiettivi di qualità insediativa*

Le aree di nuovo impianto urbano devono essere caratterizzate da:

- Una struttura urbanistica "interna" ad elevato standard di qualità residenziale, sia nelle soluzioni tipo-morfologiche dell'insediamento, sia nella dotazione dei servizi, delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilità interna a basso tenore di traffico;
- Una struttura urbanistica fondata su un sistema infrastrutturale capace di integrare pienamente le aree di espansione urbana con la città esistente, con particolare riferimento al sistema urbano del verde e al sistema di accessibilità/mobilità multi-modale, con il dichiarato obiettivo di produrre effetti di mitigazione del traffico automobilistico privato;
- Un disegno urbano capace di armonizzarsi con l'intorno paesaggistico e che valorizzi il rapporto con la campagna e la vicinanza eventuali nuclei storici
- Un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo degli standard residenziali, sia attraverso gli interventi infrastrutturali;
- Un adeguato quadro pianificatorio (procedurale, normativo e finanziario) capace di determinare con precisione i modi, i tempi,

le norme di riferimento e le indicazioni/prescrizioni progettuali attraverso cui perseguire gli obiettivi.

### *Obiettivi di qualità ambientale*

Gli insediamenti nelle aree di nuovo impianto devono essere ad alto contenuto di ecosostenibilità, puntando decisamente su usi intensivi delle tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale. Pertanto i piani attuativi devono:

- Individuare soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali);
- Individuare soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);
- Adottare strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche con le tecnologie del verde pensile, dell'ingegneria naturalistica e del verde tradizionale, al fine di legare lo sviluppo edificatorio alla gestione delle acque in quanto bene prezioso e di indispensabile tutela (contenimento delle superfici impermeabilizzate e sigillate; sistemi decentrati di infiltrazione delle acque meteoriche pulite; raccolta e utilizzo delle acque piovane; aree verdi per l'infiltrazione delle acque; tetti verdi per ridurre il deflusso e migliorare la situazione microclimatica e il benessere ambientale);
- Dare atto, anche in accordo con la competente autorità, della disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero

della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

- Dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione;
- Individuare appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta,
- Prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico (miglioramento ambientale del sito con la creazione di apposite barriere naturali e/o artificiali, impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, insonorizzazione delle sorgenti di rumore, riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione e incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto dell'intervento, ecc.);
- Prevedere idonee distanze degli edifici adibiti alla permanenza di persone da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base);
- Redigere un bilancio energetico globale, includendo i benefici ambientali determinati dal ridotto utilizzo delle risorse energetiche tradizionali e dal conseguente minore inquinamento;
- Determinare con precisione le norme di riferimento e le indicazioni/prescrizioni progettuali atte a raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale di cui sopra.

*Obiettivi di comunicazione e partecipazione*

Le aree di nuovo impianto costituiscono l'occasione per sperimentare forme avanzate di armonizzazione sociale. In questa prospettiva, fin dalla fase di ideazione e di pianificazione del nuovo insediamento, devono essere messe in atto pratiche specifiche di informazione e di condivisione sociale dell'iniziativa urbanistica. Pertanto il R.U. deve, in particolare:

- Sviluppare una sistematica attività di informazione e comunicazione rivolta all'intera città sui contenuti del progetto;
- Implementare il progetto urbanistico con specifiche iniziative di animazione socio-culturale, tese a innalzare il potenziale di vitalità comunitaria del futuro quartiere, in rapporto con l'associazionismo attivo in zona;
- Applicare metodi innovativi di gestione partecipativa del processo di pianificazione, coinvolgendo attivamente ed organicamente tutti i soggetti implicati (le strutture del decentramento amministrativo, la popolazione del quartiere limitrofo, i futuri utilizzatori del nuovo insediamento, rappresentati dalle cooperative);
- Costruire le migliori condizioni di formazione di consenso autentico e diffuso verso l'iniziativa urbanistica.

#### 4.6

### **CRITERI DI LOCALIZZAZIONE PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO INSERITE NELLE UTOE**

Gli insediamenti di nuovo impianti previsti nelle UTOE dovranno essere localizzati in conformità ai seguenti criteri.

- Assolvere una funzione di ricucitura e riammagliatura rispetto alle aree di frangia, in modo da migliorare la qualità complessiva della morfologia urbana;
- Minimizzare i movimenti di terreno, gli sbancamenti e tutte le operazioni di modifica del profilo naturale dei suoli e, armonizzarsi con la morfologia del terreno;
- Minimizzare l'abbattimento di alberi e piante preesistenti che in ogni caso dovranno essere sostituite con le essenze più adatte al luogo;



- Predisporre condizioni favorevoli alla progettazione bioclimatica degli edifici e delle attrezzature, come specificato all'articolo 4.5 delle norme;
- Utilizzare nei limiti del possibili la viabilità e le infrastrutture esistenti, eventualmentente potenziati;
- Minimizzare l'impatto visivo relativamente agli skylines esistenti.
- 

## **Articolo 5 Salvaguardie**

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto dell'articolo 33 della L.R. 5/95, si applicano le seguenti norme di salvaguardia.

Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale sono consentiti con le successive limitazioni:

- sono vietati interventi di nuova edilizia residenziale, anche di tipo rurale, nelle aree esterne alle UTOE, ad eccezione degli interventi compresi nelle "aree di ristrutturazione urbanistica, zone B2 e D5" previste dal PRG vigente;
- è vietato qualsiasi tipo di intervento che modifichi i caratteri originari della viabilità come definiti all'art. 6.2 delle presenti norme;
- non è consentita la coltivazione della cava prevista dal vigente PRG in località Ginestra.
- Negli edifici esistenti in località Castelrotto destinati all'allevamento sono consentiti esclusivamente interventi di risanamento e restauro conservativo, senza cambiamento di destinazione d'uso.
- In ogni parte del territorio gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno comprendere ampliamenti volumetrici. Da tale limitazione sono esclusi gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 17c del vigente P.R.G. Tali interventi sono consentiti a condizione che l'ampliamento sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'edilizia tradizionale o finalizzato al

ripristino degli stessi. A tale scopo dovrà essere demolito ogni volume che, non rappresentando il portato significativo di un processo di crescita dell'insediamento risulti non omogeneo al contesto o incongruo rispetto allo scopo di ripristinare i caratteri di cui sopra. I 60 mc di ampliamento sono assentibili per ognuno degli edifici individuati nelle schede di rilevamento del patrimonio edilizio extra urbano come residenziali. Tale volume dovrà collocarsi in ampliamento agli edifici esistenti, nella forma e nella posizione più adeguate allo scopo di raggiungere l'obiettivo di una riqualificazione architettonica e paesaggistica cui è finalizzata la presente norma. Nel caso di edifici interessati da proprietà frazionata, dovrà essere presentato un progetto condiviso mediante sottoscrizione degli elaborati progettuali da tutti i proprietari interessati.

Le limitazioni di cui sopra non si applicano alle richieste di Concessione Edilizia ed alle Denunce di Inizio Attività presentate prima dell'adozione del Piano Strutturale. Nel caso di interventi inseriti in Piano Attuativi o in Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, le limitazioni in questione non si applicano se alla data di adozione del Piano Strutturale i soggetti interessati, oltre ad aver presentato le richieste di Concessione Edilizia e/o le Denunce di Inizio Attività, hanno sottoscritto le relative convenzioni o gli atti d'obbligo unilaterali

## **Titolo II DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

### **Articolo 6 Indirizzi di governo per le invarianti strutturali**

#### **6.1 Le strutture e le risorse acquifere**

**Fiumi, torrenti, borri (Pesa, Virginio, Virginiolo, borro di Spicciano) e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, formazioni riparie, opere idrauliche); specchi d'acqua sparsi; sorgenti; pozzi.**

*I corsi d'acqua svolgono il ruolo fondamentale di collegare fra loro diversi ecosistemi, e fornendo circa il 65% dell'approvvigionamento idrico nella Provincia di Firenze, costituiscono la principale risorsa del territorio. La pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti sono obiettivi primari di governo del territorio.*

La tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche è perseguita mediante:

- il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate e all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e di uso corretto della risorsa;
- la verifica dello stato di efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;
- il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale, anche favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per insediamenti di dimensioni minori;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli

ecosistemi e delle fasce verdi riparie; la tutela delle aree di naturale espansione;

- il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, prevedendo anche incentivi per l'agricoltura biologica o per modalità di produzione a basso carico inquinante;
- la manutenzione e il controllo della morfologia dei versanti che afferiscono ai laghi utilizzati per l'approvvigionamento idrico; il controllo dell'uso e della gestione dei coltivi e delle aree boscate, per evitare forme di inquinamento o processi di interrimento, anche ai fini di una valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei versanti.
- la tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà i limiti esatti delle zone di tutela degli acquiferi utilizzati per uso idropotabile, in esse saranno ricomprese sia le aree di alimentazione degli acquiferi caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni, sia aree proprie dei corpi centrali dei conoidi, caratterizzate da ricchezza di falde idriche. In particolare, verranno regolamentati, in base alle caratteristiche delle aree, il divieto di stoccaggio di concimi organici e la realizzazione di pozzi neri di tipo assorbente. Verranno inoltre emanate direttive in ordine alla distribuzione di sostanze ad uso agrario, alle iniziative di lotta guidata-integrata per il controllo della diffusione nel suolo e sottosuolo di azoto e altri nutrienti, allo smaltimento di liquami zootecnici, alla derivazione di acque superficiali, alle caratteristiche delle fognature ed a qualsiasi attività che possa incidere sulla qualità della risorsa idropotabile.

Le aree classificate nello Statuto del Territorio del PTC della Provincia di Firenze e nella relativa cartografia della vulnerabilità degli acquiferi nella classi E, A, M, devono essere meglio identificate dal R.U. Nei versanti cui sono sottesi i laghi di approvvigionamento idrico e nelle aree che interessano le fonti di captazione pubbliche, pozzi, sorgenti, valgono le direttive e prescrizioni contenute nel richiamato Statuto del Territorio - Parte prima "La protezione idrogeologica", paragrafo 3.1. Il R.U. dovrà definire in ragione di un censimento delle fonti di approvvigionamento esistenti, zone di tutela assoluta e di rispetto secondo le indicazioni del PTC.

### *Enti interessati*

- Provincia di Firenze;
- Regione Toscana;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), Dipartimento di Firenze;
- Autorità di Bacino;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale;
- Consorzio di Bonifica delle Colline del Chianti;
- Genio Civile;
- ARSIA

### *Strumenti operativi di gestione*

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze;
- Programma degli interventi e Piano economico finanziario per la gestione integrata del servizio idrico (ex L.36/94 e L.R. 81/95);
- Piano di Bacino;
- Piano di Ambito Territoriale Ottimale.
- Piani e progetti settoriali relativi alle reti di acquedotto e fognatura e agli impianti di depurazione;
- Programma delle attività ARPAT - Dipartimento provinciale di Firenze;
- Regolamento CEE 2078/92: relativo a metodi di produzione compatibili con le esigenze dell'ambiente e con la cura dello spazio naturale;
- Prescrizioni attuative del Reg. CEE 2328/91 e successive modifiche relativo all'efficacia delle strutture agrarie.

## **6.2**

### **Le risorse ambientali e paesaggistiche**

#### ***I crinali insediati***

Il PS tutela la struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari, i loro elementi costitutivi e le relazioni strutturali, evitando l'installazione di manufatti che ne deteriorino i caratteri paesaggistici e limitando gli interventi che tendano a modificare il profilo dei versanti e la struttura geomorfologica dei luoghi.

In particolare, tutela i caratteri originari dei percorsi storici /matrice, costituiti dai tracciati stradali che hanno avuto un ruolo fondativo nei riguardi dei centri abitati e degli insediamenti puntuali e una funzione di supporto rispetto ad altri sistemi territoriali.

Sono caratteri originari della viabilità matrice:

- la configurazione plano-altimetrica;
- le sezioni e i confini della sede stradale;
- i manufatti come ponti, muri, spallette, fossi, zanelle e, in generale, tutte le opere direttamente afferenti al tracciato stradale;
- le alberature, in forma di filari e di alberi isolati, con l'esclusione di essenze non autoctone e non armonizzate con gli elementi autoctoni;
- le siepi e gli altri elementi di arredo naturale.

La modificazione dei caratteri originari è regolamentata dal R.U. e può essere consentita solo se necessaria per migliorare la sicurezza e la qualità di vita della comunità locali.

Le modificazioni della viabilità matrice dovranno seguire i seguenti criteri:

- Sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino in modo consistente la fluidità del traffico, sarà opportuno prevedere piazzole di sosta e di scambio adeguatamente raccordate. Nel caso che fosse indispensabile modificare il tracciato stradale, si dovrà ridurre più possibile la deviazione, mantenendone una posizione di crinale e corredandola di alberature, siepi, recinzioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente. In ogni caso il tracciato non dovrà avere caratteristiche di bretella di collegamento, ma dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica. Nel caso di strade bianche di importanza minore, eventuali asfaltature sono da limitare ai tratti di attraversamento di nuclei residenziali o a punti particolari, impiegando materiali di finitura chiari, antirumore e armonizzati con il contesto paesistico;

Sono inoltre da prevedere:

- una specifica regolamentazione per tutelare e migliorare la qualità visiva dei crinali. Ogni trasformazione morfologica ed edilizia dei crinali dovrà essere sottoposta ad una valutazione dell'impatto visivo secondo procedure che saranno stabilite dal RU.
- un'adeguata fascia di protezione dei percorsi storici matrice, che comprenda i sistemi ed elementi minori connessi direttamente alla viabilità matrice o nei suoi intorni, come aree di pertinenza dei centri abitati, dei complessi edificati e degli edifici isolati, viabilità minore, opere di sistemazione agraria (muri, ciglioni, dreni); aree coltivate ad olivo, boschi. Dove non siano presenti segni di antropizzazione storica si dovrà comunque prevedere una fascia di protezione sulla base di considerazioni di ordine morfologico (ad esempio, cambi di pendenza) o visivo (presenza di elementi come filari alberi, limiti di bosco);
- la manutenzione del reticolo idrografico interessante il tracciato viario, prevenendo fenomeni di frana e di collasso, in modo da evitare l'impiego di materiali e tecnologie estranei ai caratteri storici della viabilità;
- la mitigazione dei nuovi interventi infrastrutturali, per i quali dovrà essere prevista una valutazione di impatto riferita agli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici. Di norma saranno da favorire gli interventi che privilegino l'utilizzo di tracciati esistenti o il ripristino di quelli preesistenti, individuati in cartografia, mentre eventuali adeguamenti dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- la proibizione di privatizzare e comunque di interrompere i percorsi di relazione fra crinali e fondivalle;
- la tutela degli insediamenti di riferimento al termine dei crinali secondari;
- il controllo dell'alterazione del paesaggio dovuta a micro-interventi quali la costruzioni di garages o depositi, chiusure o recinzioni mediante reti metalliche, pali di cemento, cancelli in ferro-legno contrastanti con lo stile tradizionale dei muri in pietra e delle siepi vive.

La tutela della viabilità e dei manufatti deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla

sua valorizzazione. Pertanto, saranno incentivate azioni non solo di manutenzione con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali, ma anche di valorizzazione e promozione a scopo turistico e ricreativo, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

### ***Il paesaggio agrario***

#### *Il patrimonio edilizio rurale*

Nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, il R.U. individuerà le aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente agrario. A tale scopo gli interventi relativi all'edilizia rurale residenziale, specialistica e di servizio potranno essere assoggettati a condizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia di urbanistica nelle zone agricole. In tutte le aree agricole il R.U. fornirà prescrizioni relativamente alle tipologie, materiali, tecniche costruttive da adottare.

Il PS favorisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente, anche attraverso il suo riutilizzo abitativo, prevedendo una disciplina puntuale che conservi caratteri tipologici e architettonici e consenta gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione. A tale fine il Regolamento Urbanistico tradurrà in norme i seguenti indirizzi.

- Nuovi aumenti volumetrici negli edifici rurali utilizzati per abitazione potranno essere ammessi in relazione ai caratteri tipologici e al valore dell'edificio per adeguamenti igienico-sanitari, per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili, per rispondere alla domanda delle famiglie legata alle esigenze di convivenza e di evoluzione del nucleo familiare;
- Per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevederanno interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali;
- In tutti gli edifici classificati di valore storico-culturale o ambientale saranno da evitare sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle



parti fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente;

Dovrà, inoltre, essere mantenuta o migliorata la qualità dell'edilizia destinata ad attività produttive agricole, non solo per quanto riguarda il ripristino del patrimonio storico, ma anche nella costruzione di nuovi immobili strumentali; dovranno essere previste opere di mitigazione dell'impatto visivo di nuovi edifici rurali come cantine, magazzini, ecc.

Allo scopo di realizzare i precedenti indirizzi, il Regolamento Urbanistico:

- scheda gli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, abbandonati e non utilizzati, e fornisce una disciplina puntuale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali; individua gli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali, secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, prescrive, oltre alle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi che possono essere; di sopraelevazione per gli edifici ad un piano, di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, ampliamento per un massimo del 10% rispetto al volume legittimamente edificato, senza considerare parti oggetto di condono edilizio.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia finalizzati al recupero di volumetrie ex rurali, il R.U. provvede a definire quanto segue:

- possibilità di recupero nei limiti del 30° del volume esistente legittimamente edificato, senza considerare parti oggetto di condono edilizio;
- area di intervento corrispondente a quella dell'insediamento esistente, già compromesso, in maniera da evitare il diffondersi di insediamenti sparsi sul territorio e il consumo di nuovo suolo;
- l'uso di materiali tradizionali;

Tali interventi non potranno comunque essere previsti entro le aree classificate del P.T.C. come: "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi", così come non dovrà essere collocata in aree di forte impatto visivo come i crinali o altri punti panoramici

### *Il territorio rurale*

Il PS promuove la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, anche in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente e la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela del paesaggio agrario e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero. A tale scopo il R.U. potrà individuare un'area destinata alla realizzazione di un campeggio le cui, caratteristiche visive, e funzionalità dovranno armonizzare con il valore ambientale e paesaggistico del territorio. Il R. U. prescriverà, se necessario, le misure di mitigazione dell'impatto visivo del campeggio. Tale struttura non potrà comunque essere prevista entro le aree classificate del P.T.C. come: "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi", così come non dovrà essere collocata in aree di forte impatto visivo come i crinali o altri punti panoramici.

In tutte le zone a prevalente o esclusiva produzione agricola, Il PS sia direttamente, sia attraverso il R.U, sia attraverso azioni di governo coordinate con altre amministrazioni e con gli imprenditori agricoli, favorisce:

In tutte le zone a prevalente o esclusiva produzione agricola, Il PS sia direttamente, sia attraverso il R.U, sia attraverso azioni di governo coordinate con altre amministrazioni e con gli imprenditori agricoli, favorisce:

- la manutenzione della viabilità pubblica minore.
- il controllo e la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, in particolare sui vigneti, anche di vecchio impianto;
- la regimazione idraulica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti, mediante: i) razionali sistemi di drenaggio e l'eventuale costruzione di muri a secco o scarpate per ridurre l'eccessiva pendenza del terreno; ii) il corretto orientamento dei filari in rapporto alla pendenza, all'orientamento di versante, alla natura del suolo;

- la manutenzione e il ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi);
- gli interventi a tutela degli alberi notevoli in forma di filari o isolati, ecc.;
- la protezione e la manutenzione dei boschi poderali, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
- la manutenzione della viabilità poderale;
- il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, (in particolare, muri a secco) o la loro sostituzione con opere di pari efficacia nella regimazione delle acque, quando queste non abbiano più un valore paesaggistico e storico-culturale;
- la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;

Il ricorso al livellamento dei versanti collinari potrà essere effettuato solo se assolutamente indispensabile, ed in ogni caso applicando tecniche razionali che garantiscano la stabilità dell'equilibrio idrogeomorfologico e le prestazioni di contenimento dell'erosione del suolo assunta come invariante strutturale nel precedente Art. 4.3.

L'amministrazione comunale dovrà inoltre, sulla base di un bilancio di costi e benefici, indirizzare gli interventi, realizzare un sistema di finanziamenti pubblici per stabilire particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, tassa dei rifiuti o altri) e di aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico. In particolare, gli oneri assunti dalle imprese per la manutenzione e il ripristino di sistemazioni paesaggistiche di utilità sociale (sia per importanza culturale, sia per valore estetico) dovranno essere accreditati alle aziende a scomputo di oneri di vario tipo (oneri di urbanizzazione, contributi per sistemazioni ambientali).

### ***Le aree boscate***

*Il bosco è uno degli elementi che caratterizza le aree collinari del territorio comunale. È necessario salvaguardare la consistenza delle forme coltivate e di quelle spontanee, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata attuale, salvo casi nei quali si ritenga opportuno ripristinare sistemazioni agrarie abbandonate.*

*I boschi sono fortemente connessi con la storia del territorio e rappresentano forme paesaggistiche di pregio, ma anche elementi di salvaguardia dell'assetto naturalistico e idrogeologico e della fauna. Per questo si devono promuovere le azioni tese a ridurre fenomeni di abbandono e di inselvaticimento.*

Obiettivi del P.S, da realizzare con il concorso degli enti interessati sono:

- i rimboschimenti finalizzati a difendere il suolo, regimare le acque, preservare e migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio, prevenire o contenere i danni da frane e altre calamità;
- le sistemazioni idraulico-forestali volte agli stessi fini di cui al punto precedente;
- il miglioramento di boschi degradati e di quelli danneggiati o distrutti dal fuoco o da altre cause avverse;
- le conversioni e le trasformazioni boschive volte a conferire una maggiore stabilità biologica ed un migliore assetto ambientale e paesaggistico all'area forestale interessata;
- la creazione ed il miglioramento di boschi periurbani o comunque destinati a fini sociali, culturali e didattici, con particolare riferimento al Parco dei Chiostrini e all'A.N.P.I.L. di Badia a Passignano;
- la riforestazione, anche tramite specie forestali autoctone e tecniche d'ingegneria naturalistica, di aree degradate, di corsi d'acqua e di rimboschimenti;
- le opere ed i servizi volti a prevenire e reprimere gli incendi boschivi, a difendere il bosco da attacchi parassitari e da danni di altra origine;
- l'azione di pronto intervento ed il ripristino nelle zone forestali colpite da calamità naturali o da eventi di eccezionale gravità;
- la valorizzazione della sentieristica esistente e ripristino di percorsi sulla base dell'indagine catastale, eventualmente con la

formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di valorizzazione turistico-ambientale del territorio.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione ai diversi caratteri potrà specificare:

- gli interventi tesi a salvaguardarne la consistenza, sia delle forme coltivate che quelle spontanee, comprese tutte le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio o a facilitare l'arresto del fuoco. Nelle zone boscate percorse da incendio rimane la destinazione a bosco ed è vietato il pascolo;
- le azioni per ridurre i fenomeni di abbandono e di inselvaticamento;
- gli interventi per garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;
- il perimetro di una zona a parco in località Chiostrini, la relativa regolamentazione il perimetro di una zona a parco in località Chiostrini, la relativa regolamentazione nel rispetto delle presenti norme, con l'individuazione delle attività promosse o consentite, dei percorsi e delle norme a tutela del patrimonio naturalistico.
- un regime differenziato di tassazione o di aiuti tramite finanziamenti comunitari o degli enti locali per favorire gli interventi dei privati;

#### *Enti interessati*

- Corpo Forestale dello Stato di Firenze;
- Provincia di Firenze;
- Regione Toscana, Dipartimento Programmazione economica, Agricoltura e foreste;
- ARSIA.

#### *Strumenti operativi di gestione*

- Regolamento CEE, Misure Forestali nel settore agricolo – Piano per l'Applicazione nella Regione Toscana;
- Regio Decreto legge 30/12/1923, N°3267: Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani;
- Legge Regionale 18/01/90, N°1: Norme transitorie per la tutela dei boschi;

- L.R. 39/2000 e regolamento di attuazione;
- Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Provincia di Firenze;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Regolamento Urbanistico Comunale

### **6.3**

#### **La storia e la pietra, le attività umane**

##### ***I capisaldi urbani***

Sono i capisaldi urbani del comune: a) l'area urbana del capoluogo (Tavarnelle); b) l'area urbana di San Donato in Poggio; c) l'area urbana di Sambuca. Ai fini dello sviluppo sostenibile, il PS:

- preserva e valorizza gli insediamenti, gli immobili e le opere di interesse storico-culturale, nonché il loro valore identitario, garantendone un uso congruo e compatibile;
- persegue il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il mantenimento e la valorizzazione delle attività produttive compatibili con i caratteri e il valore dei sistemi insediativi, assegnando priorità alle azioni di recupero del patrimonio edilizio rispetto ai nuovi impegni di suolo;
- garantisce che gli interventi di trasformazione assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia, e di accessibilità, al fine di prevenire e affrontare fenomeni di degrado.

La qualità è definita, in particolare, in relazione a:

- la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde pubblico e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- la dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;
- il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, attrezzature per la raccolta differenziata.

##### ***I nuclei storici minori***

Sono insediamenti dalla forma compiuta e riconoscibile con una buona qualità tipologica dell'edilizia tradizionale, quali i nuclei urbani storici, Noce, Bonazza, La Romita, Spoiano, Passignano, Poggio al Vento, San Martino a Cozzi.

Non sono previste nuove aree di espansione edilizia nei nuclei storici minori, ad eccezione del PEEP della Romita, in quanto già approvato. Il perimetro di tale area PEEP, da indicare esattamente nel Regolamento Urbanistico, non dovrà eccedere da quello individuato nella delibera di approvazione del PEEP stesso.

Sono da promuovere gli interventi che comportino il recupero e la valorizzazione dei complessi edilizi e dei manufatti compatibili con le dimensioni e la morfologia degli insediamenti. Sono ammessi, se non in contrasto con le tipologie edilizie, aumenti volumetrici indispensabili per adeguamenti igienico-sanitari e per migliorare le condizioni di abitabilità degli immobili.

Nei progetti di recupero deve essere posta una specifica attenzione al rilievo del contesto urbano in modo che siano segnalati ed evidenziati gli spazi aperti comuni, il loro uso, gli elementi architettonici qualificanti, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche. Devono inoltre essere rilevati gli eventuali manufatti incongrui, le forme di degrado tipologico, fisico e di inquinamento esistenti. Negli interventi di recupero si dovrà privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

Il Regolamento urbanistico dovrà sviluppare l'approfondimento dei caratteri degli edifici e in particolare:

- perimetrare gli ambiti dei borghi anche in relazione ai catasti leopoldino e d'impianto;
- precisare gli interventi per gli edifici di valore architettonico, tipologico, ambientale e per gli edifici recenti, che possono essere di manutenzione, restauro, ristrutturazione, ripristino filologico, ripristino tipologico, ampliamento. Le funzioni ammesse sono: residenza, attrezzature e servizi pubblici o privati, con attività sociali, assistenziali, culturali, ricreative, commerciali, ricettive,

direzionali e produttive che non comportino inconvenienti per la residenza;

- disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili;
- individuare gli interventi necessari per la riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- individuare le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio e definire le direttive per piani di recupero di iniziativa pubblica o privata con un'eventuale previsione di servizi alla residenza.
- Ferma restando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle condizioni di degrado, individuare aree libere nelle quali prevedere parcheggi e servizi da realizzare con l'impiego di tecnologie naturalistiche.

***Le chiese, le pievi, le ville, i manufatti di valore storico-architettonico, castelli, rocche e torri***

Sono elementi che, oltre ad avere uno specifico valore storico-architettonico, svolgono un ruolo di riferimento e di organizzazione territoriale.

Sono soggetti ad interventi - da precisare nel Regolamento Urbanistico a seguito di schedatura - di restauro, recupero e tutela, finalizzati al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, nonché alla conservazione dei manufatti e delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi. Per questi ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali di accesso, filari, rocchi, muri di cinta, terrazzamenti.

Per promuovere la conoscenza dei luoghi e dei complessi di pregio, e per la loro migliore conservazione e valorizzazione il Regolamento Urbanistico potrà promuovere la creazione di percorsi di visita in forma di itinerari e circuiti tematici, utilizzando e valorizzando la viabilità e i sentieri diffusi sul territorio.

Potranno essere individuate, nei diversi edifici, a seconda delle caratteristiche del contesto, funzioni, integrative a quelle residenziali, di tipo scientifico, didattico, ricreativo e culturale, ricettivo e per la migliore fruizione turistica dei luoghi. Gli interventi sugli edifici devono



comunque evitare quelle trasformazioni che alterino l'architettura, la tipologia, le tecnologie edilizie e i materiali originari.

*Enti interessati*

- Provincia di Firenze;
- Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici di Firenze Prato e Pistoia

*Strumenti operativi di gestione*

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Regolamento Urbanistico Comunale;
- Regolamento Edilizio Comunale;
- Programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale (L. R. 64/95, e successive modifiche e integrazioni)

## **6.4**

### **Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale**

Sono confermate le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, individuate dal PTC della Provincia di Firenze i confini delle quali potranno essere modificati con il PS o sue varianti. Il RU potrà invece individuare altre aree di protezione paesistica.

Per la tutela delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, il RU disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti, in analogia a quanto previsto per i nuclei storici minori (Art. 6.3) e nel rispetto dell'art.12 del PTC.

## **6.5**

### **Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.**

Sono aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo. Esse costituiscono invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art. 5 L.R. 5/95, individuate nelle *Carte dello Statuto del Territorio* del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

La disciplina e gli interventi in tali zone devono essere finalizzati:

- al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
- alla valorizzazione ed all'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
- sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

## 6.6

### **Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio**

Il comune di Tavarnelle Val di Pesa è compreso nel Programma di paesaggio Chianti, limitatamente al versante in destra della Pesa. Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati nelle *Carte dello Statuto del Territorio* del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

*Le aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio* sono le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività. Tali parti di territorio, con salvezza dei servizi e delle attrezzature di cui all'articolo 24 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, costituiscono invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art. 5 L.R. 5/95.

Il Programma di Paesaggio viene attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale. Esso è costituito da una serie di studi, politiche e

azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 1.

Il RU può definire eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per:

- la valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale;
- l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici comportante cessazione della destinazione agricola e delle pertinenze minime di tali edifici;
- l'individuazione dei mezzi finanziari occorrenti per l'espletamento del Programma;
- l'individuazione dei soggetti - pubblici e privati - che concorreranno alla realizzazione del Programma;
- proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse locali.

## **6.7**

### **Aree di recupero e restauro ambientale**

Il recupero e il restauro ambientale di aree degradate è attuato mediante specifici progetti previsti da normative di settore (ad es: cave, siti inquinati) o piani attuativi. I piani indicano gli interventi diretti al recupero delle aree degradate comprese nei perimetri e alla loro reintegrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio; Il recupero di aree degradate nel territorio aperto è finalizzato al ripristino delle condizioni originarie o alle condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio. Gli interventi di risanamento ambientale (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento) devono essere supportati da adeguati studi.

Ove il degrado è causato da attività in corso, l'azione di recupero prevede la realizzazione delle opere dirette a mitigare gli impatti negativi da individuare con appositi studi; tali opere possono avere anche finalità preventive;

I progetti di recupero ambientale o i piani attuativi precisano:

- le valutazioni degli effetti ambientali e paesaggistici;
- le opere da eseguire;
- le destinazioni da assegnare alle aree recuperate;
- i soggetti titolari delle diverse opere.

## **6.8**

### **Area Naturale Protetta di Interesse Locale di Badia a Passignano**

Il PS recepisce i confini dell'A.N.P.I.L. di Badia a Passignano come inoltrati alla Regione Toscana con delibera del Consiglio provinciale n. 88 del 26/5/2003 per la richiesta di inserimento nel 4° programma triennale delle Aree Protette. Qualora la proposta venisse inserita nel programma della Regione Toscana, anche con eventuali prescrizioni o modifiche di perimetro, gli adempimenti per il suo accoglimento non costituiscono varianti al PS.

Il R.U. recepirà, per quanto riguarda le proprie competenze il regolamento dell'A.N.P.I.L., eventualmente proponendo modifiche o integrazioni.

## **Articolo 7**

### **Infrastrutture di interesse generale**

Sono strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto, esistenti o di progetto, connessi con la programmazione e la pianificazione regionale e provinciale. L'eventuale indicazione delle strutture viarie di progetto è di massima e non vincolante per il tracciato definitivo.

È confermato il disegno per il quale si ha una viabilità principale di circonvallazione ad ovest dell'abitato del capoluogo. Tale anello deve essere completato nella parte meridionale, come specificato nei successivi commi, e raccordato con il tessuto urbano preesistente.

Con il riordino della viabilità principale si dovrà favorire, tramite provvedimenti amministrativi ed eventualmente con il piano del traffico, la pedonalizzazione dei centri abitati per migliorare la qualità di vita e dello spazio pubblico, con la realizzazione di parcheggi, viabilità alternative anche per le diverse modalità di movimento.

Il Regolamento urbanistico sviluppa un primo approfondimento progettuale, precisando localizzazione, caratteristiche tecniche e verifiche degli effetti ambientali, come previste all'articolo 32 della L.R. 5/1995.

Sono da considerare come indirizzi e obiettivi di governo, ferme restando le eventuali prescrizioni contenute nei vari subsistemi, i seguenti elementi:

- esclusione di nuovi tracciati in aree classificate di pericolosità geologica
- rispetto della configurazione storica e morfologica del territorio;
- previsione di alberature, con specie tipiche, formando viali alberati sul modello dei viali di collegamento delle fattorie e riducendo al minimo i rilevati e le opere d'arte, in modo da non introdurre fratture nella campagna, salvaguardando le visuali panoramiche;
- rilevati non superiori a m. 1.50 sul piano di campagna, raccordati al suolo da scarpate inerbite;
- sezione asfaltata non superiore a m. 7.50 e divieto di bitumare le banchine non asfaltate;
- riorganizzazione della sosta degli autoveicoli, nei tratti prossimi o di attraversamento di centri abitati;
- definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta di autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, delle eventuali aree di servizio;
- realizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali;

## **Articolo 8** **Il limite urbano**

Il limite urbano, individuato sulla base delle letture storico-cartografiche ed ambientali e specificato in cartografia con apposita simbologia, è costituito da un insieme di tracciati e da percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi" che ridisegnino i confini di Tavarnelle, San Donato in Poggio, Sambuca e la sua area produttiva.

La definizione dei confini restituisce una identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna limitando così la dispersione insediativa.

Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono necessariamente edificabili; esse sono impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano che è 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.

Il Regolamento urbanistico individuerà, nel rispetto degli indirizzi precisati nei successivi articoli, le aree dove progettare parti organiche di città, come definite all'articolo 4.5, completamenti edilizi, spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione urbanistica. Le previsioni soggette a piano attuativo non adottate nei cinque anni successivi all'entrata in vigore del Regolamento urbanistico decadono e possono essere riprogettate e rilocalizzate sempre all'interno del limite urbano.

Il limite urbano coincide con il limite dell'UTOE e il primo Regolamento urbanistico lo deve precisare puntualmente con la possibilità di modificarlo del 10% in più o in meno rispetto alla superficie massima a condizione che l'eventuale ampliamento non riguardi le aree individuate dal PTC come "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi".

La realizzazione dei percorsi e delle alberature è collegata all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e possono rappresentare interventi prioritari e vincolanti per il rilascio delle concessioni edilizie.

## **Articolo 9** **Reti ecologiche**

Le reti ecologiche sono un insieme di unità ecosistemiche di alto valore naturalistico (aree nucleo) interconnesse da un sistema di elementi

connettivi (le aree di collegamento ecologico), con funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità, di salvaguardia della vita e del movimento degli organismi viventi delle varie specie.

Le reti ecologiche possono essere composte da:

*Corridoi naturali*: seguono, generalmente, rilievi topografici e sono il risultato di processi naturali. Ad es., corsi d'acqua e loro vegetazione associata.

*Corridoi «residui»*: sono il risultato di trasformazioni antropiche avvenute nell'ambiente circostante. Ad es., fasce di vegetazione naturale intercluse fra aree trasformate dall'uomo.

*Corridoi di ambienti naturali secondari*: sono il risultato della rinaturalizzazione di aree precedentemente trasformate o disturbate (es.: fasce spondali secondarie, siepi, aree degradate rinaturalizzate spontaneamente).

*Corridoi di vegetazione di origine antropica*: a es., colture agricole, filari, cinture verdi urbane.

Il Piano Strutturale attua la legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 "Norme per la conservazione e per la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche. In particolare salvaguarda le reti ecologiche esistenti e ne favorisce lo sviluppo quantitativo e qualitativo.

Il R.U. darà indicazioni per la tutela e il potenziamento di:

*Aree in successione spaziale continua*

- Corsi d'acqua;
- Rete idraulico-agraria;
- Aree boscate con funzioni di collegamento;
- Rete delle siepi e dei filari alberati in zone agricole;
- Rete dei muretti a secco;
- Rete dei corridoi aperti tra dorsali e fondivalle.

*Aree in successione spaziale discontinua*

- Rete dei boschi maturi;
- Rete dei boschetti, delle macchie e dei grandi alberi isolati;

- Rete delle pozze e delle altre piccole raccolte d'acqua a cielo aperto;
- Rete delle zone umide;
- Colli di bottiglia nei percorsi di migrazione.

*Opere per il superamento della frammentazione degli habitat*

- Opere atte a mitigare l'effetto barriera dovuto alla presenza di infrastrutture nel territorio (in particolare lineari);
- Opere atte a mitigare l'effetto barriera dovuto alla presenza di briglie e altri manufatti di sbarramento lungo i fiumi.

## **Articolo 10** **Subsistemi**

Il territorio comunale è articolato in due subsistemi a seconda dell'appartenenza al bacino idrografico della Pesa o dell'Elsa.

Il subsistema 1, *Crinali e fondovalle della Pesa* è a sua volta costituito dall'area, tutta a sinistra del fiume, caratterizzata dal Virginio e dal Virginiolo i quali disegnano una sequenza di lunghi crinali antropizzati con andamento nord/sud. E dall'area a destra del fiume caratterizzata da un insieme di crinali secondari con andamento est/ovest, meno antropizzati rispetto ai precedenti.

Il subsistema 2, *Crinali e fondovalle dell'Elsa*, è costituito dalla parte finale di un insieme di crinali che si sviluppano nel comune limitrofo di Barberino Val d'Elsa fino alla spartiacque determinato dalla Strada provinciale 101 di San Donato in Poggio.

Sono suddivisi secondo specifici ambiti e UTOE che riguardano porzioni determinate del territorio comunale e precisamente:

- Il crinale di Noce
- Il crinale di Bonazza
- Il crinale della Romita
- UTOE 1 L'area urbana di Tavarnelle
- Badia a Passignano e i crinali di levante
- I crinali di San Donato e Matriolo
- UTOE 2 Sambuca e l'area produttiva



- UTOE 3 L'area urbana di San Donato in Poggio
- I crinali di Tavarnelle

**Articolo 11**  
**Subsistema 1A**  
**L'ambito del Virginio**

**UTOE 1**  
**L'area urbana di Tavarnelle**

Comprende il capoluogo comunale e il suo ambito territoriale.

*Il tessuto urbano si è formato con un insieme di edifici realizzati lungo le viabilità principali poste sui vari crinali che qui convergono in quanto l'area urbana si colloca sullo spartiacque fra Pesa e Elsa.*

*Questo ha consentito la formazione di insediamenti ordinati allineati in un'unica fascia per lato della strada e a diretto contatto con la campagna. La crescita recente, esaurito il territorio che ha favorito il modello originario insediativo, ha teso ad occupare soprattutto il fronte rivolto verso il bacino della Pesa. Si è così prodotto l'ispessimento della forma urbana, con l'inserimento di tipologie edilizie varie e in parte estranee alle tradizioni abitative locali, la realizzazione di nuova viabilità, la realizzazione di spazi pubblici. Il tessuto urbano si è complicato in quanto il modello originario era guidato dalla morfologia dei terreni che producevano vincoli e a questi non si è sostituito un progetto con un chiaro significato urbanistico, ma è stato influenzato piuttosto dai meccanismi attuativi di specifici interventi o da regole astratte, in quanto applicate indipendentemente dai caratteri dei luoghi, dello zoning e dei regolamenti edilizi tipici dei piani regolatori funzionalisti.*

Tale processo di crescita è ancora in corso e sono importanti obiettivi di governo:

- La cura del disegno urbano per i completamenti in corso e da programmare, in modo da recuperare una identità e non produrre periferie;
- La realizzazione di parti organiche di città con l'obiettivo di formare spazi pubblici, aree verdi, parcheggi, residenze attrezzate che costruiscano una scena urbana di qualità e non

una semplice produzione edilizia collegata alla valorizzazione dei terreni;

- La realizzazione di un razionale sistema dei movimenti, funzionale e integrato con il territorio e la giusta dimensione urbana.

L'U.T.O.E. 1 è costituita da:

- il nucleo storico sulla via Cassia allungato in via Naldini fino al Borghetto e al Mocale;
- le aree edificate di più recente formazione;
- le aree strategiche di rinnovo urbano poste sul versante della Pesa e dell'Elsa;
- l'area scolastica
- l'area attrezzata sportiva e ricreativa sul fronte est;
- le aree produttive dei Rovai e lungo la provinciale per S.Donato

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- Classificare il nucleo storico, come individuato nel catasto leopoldino e in quello d'impianto allegati al Quadro conoscitivo, secondo le diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e dei tessuti; determinare gli interventi appropriati - di restauro, ripristino, ristrutturazione edilizia - con eventuali ampliamenti nel rispetto del processo storico di formazione delle regole edilizie; consentire forme di riuso che mantengano la popolazione nel centro e un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- Verificare le previsioni relative alle aree di ristrutturazione urbanistica vigenti che si intendono confermate e qualora non attuate ristudiare le previsioni, gli obiettivi, le modalità attuative. Individuare eventuali ulteriori ambiti di rinnovo urbano in modo da garantire, tramite demolizioni e progetti unitari, il recupero delle condizioni di degrado delle parti in abbandono o male configurate, per organizzare spazi pubblici o luoghi centrali, edifici con destinazione residenziale, fino ad un massimo di 30 alloggi, commerciale, servizi, produttiva non in contrasto con la residenza;

- Classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi diretti fino ad un massimo di 30 alloggi;
- Verificare le previsioni relative alle aree di nuovo impianto, poste nel versante della Pesa e dell'Elsa, e qualora non attuate, confermare o ristudiarle precisando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche e sportive, per una dimensione massima di mc 40.000, fatti salvi gli interventi già convenzionati alla data di adozione del piano strutturale;
- Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, spazi pubblici, aree verdi, attrezzature, parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile, da cedere gratuitamente al comune;
- Sviluppare un progetto unitario per gli edifici e le aree poste fra via Roma e via Naldini fino al Borghetto e al parco pubblico già previsto dal PRG vigente, così da organizzare con un insieme sistematico di interventi pubblici o privati, singoli o aggregati, una spina di complessi e spazi pubblici e di uso pubblico che concentrino destinazioni per servizi, attrezzature, ricettive e di ristoro, commerciali, uffici, qualificanti l'intero tessuto urbano;
- Dettare "*prescrizioni esecutive*", come definite al precedente articolo 4.5, relativamente al fronte urbano sul versante dell'Elsa realizzando un progetto che unisca interventi redditizi e onerosi e realizzi uno spazio a verde attrezzato con percorsi e piccole strutture collegate che garantiscano 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 dovrà 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 prevederanno parcheggi pubblici accessibili pedonalmente dalle località centrali del centro abitato. Gli interventi riguardanti il fronte urbano sul versante dell'Elsa devono 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.
- Razionalizzare l'attuale tessuto produttivo, migliorando la funzionalità dell'esistente, con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento ed eventuali completamenti per consentire gli adeguamenti necessari ad aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni. Verificare la qualità ambientale degli insediamenti, soprattutto in relazione alle acque, agli scarichi e alla impermeabilizzazione degli spazi aperti e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione ai nuovi interventi e alla regolarizzazione dell'esistente;

- Valorizzare l'area sportiva, le aree boscate di pregio naturalistico limitrofe con lo specchio d'acqua, gli spazi aperti con destinazione attuale per protezione civile e spettacoli viaggianti e le strutture storiche di San Pietro in Bossolo, progettando il limite urbano, individuando un "parco periurbano" in località Chiostrini per la valorizzazione storico-culturale dell'area, che richiami la presenza dell'antica struttura storica, con la realizzazione di attrezzature ed aree verdi di interesse generale, percorsi didattici, parcheggi, museo all'aperto e le eventuali strutture per la visita e la valorizzazione dei luoghi e precisare i modi per la sua attuazione.

**Articolo 12**  
**Subsistema 1B**  
**L'ambito della Pesa**

**12.1**  
**UTOE 2**  
**Sambuca e l'area produttiva**

Comprende l'area urbana della Sambuca, la zona industriale, la Pesa e le sue sponde, le aree di pianura e di collina strettamente connesse.

*La Sambuca rappresenta la testa del lungo e denso insediamento produttivo che si è consolidato nel tempo. Lo è nel senso che si colloca ad una estremità del serpentone di capannoni, anche se in relazione all'accessibilità ne è la parte finale. La vicinanza fisica non produce l'impressione di un rapporto stretto fra il centro e la zona monofunzionale che può essere incentivato con la ristrutturazione soprattutto delle parti a contatto fra le diverse zone.*

Sono quindi obiettivi di governo:

- Il miglioramento della qualità abitativa del centro storico, mediante interventi sullo spazio pubblico e sugli edifici ad uso residenziale e di servizio
- la valorizzazione ulteriore della Sambuca come centro direzionale e di servizio alla produzione e alle persone con luoghi di ristoro, sale per incontri, per la formazione e per lo svago e il riposo, soprattutto attraverso interventi di ristrutturazione e

- riqualificazione dell'edificato esistente; il rafforzamento complessivo dell'area produttiva con la qualificazione dell'esistente e l'individuazione di una riserva per costruire una politica rivolta verso le attività produttive;
- la valorizzazione delle sponde del fiume e della qualità ambientale con il miglioramento complessivo degli spazi aperti pubblici e privati anche con un ruolo di comunicazione sociale per cui ad una efficienza del governo del territorio corrisponda una capacità e qualità nella produzione.

L'U.T.O.E. 2 è costituita da:

- il nucleo storico e le sponde del fiume;
- il tessuto edificato recente formazione;
- l'area produttiva

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- Classificare il nucleo storico, come individuato nel catasto leopoldino e in quello d'impianto allegati al Quadro conoscitivo, secondo le diverse caratteristiche tipologiche degli edifici; determinare gli interventi appropriati - di restauro, ripristino, ristrutturazione edilizia -con eventuali ampliamenti anche derivati da accorpamenti di volumi sparsi nel resede, nel rispetto del processo storico di formazione delle regole edilizie; promuovere un riuso che mantenga la popolazione e un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- Completare il parco fluviale, come elemento di qualificazione dell'edificato, (data la stretta connessione funzionale e spaziale fra edificato storico, fiume e aree golenali, spazi aperti e a verde), individuando e attrezzando i percorsi, le aree sportive, le aree di valore naturalistico e paesaggistico, le parti pubbliche e quelle private;
- Classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri, prevedere interventi di ristrutturazione, ristrutturazione urbanistica fino ad un massimo di 10 alloggi e per destinazioni commerciali e

direzionali a parità di volume rispetto all'esistente, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Individuare i lotti liberi residui da completare con interventi diretti fino ad un massimo di 10 alloggi; verificare le previsioni relative alle aree di nuovo impianto, confermarle o ristudiarle con l'obiettivo di realizzare nuovi limiti a chiusura dell'edificato, parti organiche di città con l'aumento della dotazione di spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche e sportive, per una dimensione massima di mc 25.000;

- Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, spazi pubblici, aree verdi, attrezzature, parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile, da cedere gratuitamente al comune;
- Garantire la conformità con il P.T.C. per la zona destinata a complessi produttivi dove non sono consentiti da tale strumento nuovi interventi a fini residenziali.

Per la zona produttiva il Regolamento urbanistico dovrà:

- Valutare lo stato di attuazione delle previsioni vigenti, modificando –se opportuno - quelle non realizzate, con particolare riferimento alle previsioni relative alle aree di ristrutturazione urbanistica vigenti e qualora non attuate e ristudiare, a parità di volume, le previsioni, gli obiettivi, le modalità attuative e le destinazioni che saranno residenziali nella misura massima del 30%, commerciali, produttive, per servizi e attrezzature.
- Individuare eventuali ulteriori ambiti di rinnovo in modo da garantire, tramite demolizioni e progetti unitari, il recupero delle condizioni di degrado o male configurate. In questo caso si tiene conto delle potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica contenute nello studio per la valutazione del rischio idraulico. La modifica alla vigente strumentazione urbanistica deve puntare a

razionalizzare e migliorare la funzionalità dell'esistente, a controllare la qualità dell'ambiente fisico e a recuperare spazi attualmente male utilizzati e/o abbandonati;

- Rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari per aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni;
- Razionalizzare i tracciati della viabilità qualora le nuove previsioni consentano un collegamento più funzionale con le strade principali, il reperimento di aree disponibili per la formazione di aree attrezzate e parcheggi;
- Verificare la possibilità di reperire nuove aree di completamento dell'insediamento produttivo, per costruire una politica organica da modellare in base ad esigenze, domande, obiettivi e risorse che si presentino all'attenzione dell'amministrazione, anche sviluppando accordi politico-amministrativi e programmatici per la formazione di un'area di interesse comprensoriale a gestione consortile, in raccordo con gli atti di programmazione Provinciale. Tali aree non possono comunque superare l'estensione di mq 150.000 di superficie territoriale ed i nuovi edifici non potranno superare i 250.000 mc.
- Specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, in relazione al delicato assetto idraulico ed idrogeologico e alla progressiva razionalizzazione e diminuzione del consumo di risorse.

Nell'area produttiva dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

#### *Obiettivi ambientali*

- Un sistema di gestione ambientale comune all'intera area che gestisca unitariamente le infrastrutture, i servizi e le aree comuni e che collabori con le diverse imprese presenti nell'area per



promuovere l'adozione di sistemi di gestione ambientale interni alle aziende;

- La salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona esistente, prevedendo una rete di vegetazione autoctona nelle aree di nuova edificazione con la funzione di migliorare il microclima e limitare gli impatti acustici e visivi;
- Il contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le diverse attività;
- La gestione unitaria del ciclo dell'acqua, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a seconda dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento di reflui industriali e per il recupero e gestione dell'acqua piovana;
- La gestione dei materiali usati, promuovendone il riciclo e il trattamento all'interno dell'area.

#### *Obiettivi urbanistici*

- Progettazione delle infrastrutture interne all'area che contribuisca alla razionalizzazione logistica della circolazione degli utenti e delle merci;
- La localizzazione del verde in modo da garantire sia la realizzazione di zone cuscinetto rispetto alle aree limitrofe, sia la loro concentrazione in spazi adeguatamente ampi e fruibili;
- La realizzazione dell'area per comparti unitari;
- La minimizzazione dell'attraversamento o interrimento dei corsi d'acqua;
- La concentrazione della densità edilizia interna all'area, raggruppando le industrie che presentano impatti ambientali simili, promuovendo la condivisione dei trasporti e progettando infrastrutture comuni per le piccole imprese, come aree per il carico-scarico delle merci, per il parcheggio, l'immagazzinamento;
- L'organizzazione dei lotti in modo di utilizzare al meglio la luce naturale all'interno degli edifici e ottimizzare la termoregolazione passiva;
- La continuità degli spazi aperti;
- La realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interni all'area;

- L'inserimento paesistico dell'area nel contesto territoriale con riferimento anche alle visuali interne ed esterne.

## 12.2

### UTOE 3

#### **L'area urbana di San Donato in Poggio**

Comprende le aree edificate di San Donato in Poggio e le aree agricole di stretta pertinenza del nucleo storico che, insieme, producono un effetto di particolare valore paesaggistico e ambientale.

*San Donato rappresenta un nucleo storico edificato di grande pregio architettonico e paesaggistico strettamente collegato con la sua pieve medievale e la campagna coltivata.*

*Questi valori sono stati rispettati dalla crescita recente che si è realizzata in due ambiti distinti dal centro con un sistema insediativo vario con tipologie mono o plurifamiliari di edifici isolati al centro del lotto o complessi edilizi con tipologie a schiera o in linea realizzati con progettazioni unitarie. Si è poi prodotto un insediamento sparso di edifici isolati lungo la via della Pineta fino al crinale secondario della Valluccia. Il disegno urbano dell'edificato recente è stato anche in questo caso prodotto dalle logiche collegate alle esigenze della produzione edilizia che si sono di volta in volta presentate piuttosto che da un organico progetto urbanistico. Il rischio è quello di una limitata integrazione fra area storica e tessuto recente con la riproposizione di temi propri di realtà urbane di maggiore dimensione. Un centro storico dove si riconosce l'identità della comunità, ma poco vitale e un edificato recente dove si abita con la sensazione di una scarsa varietà di funzioni e luoghi centrali e di aggregazione.*

*La conservazione dello scenario fisico del centro storico è un aspetto fondamentale sia per il valore culturale e paesaggistico che per attrarre i visitatori che rappresentano una risorsa economica importante. Un centro storico deve attrarre e, a un tempo, per calamitare i visitatori deve rappresentare la comunità che lo possiede. Deve esprimere la propria identità. Deve essere inteso come un unico monumento, dove alla contemplazione si associa – con pari valore - la vita di quella parte di cittadini che lo abita. In pratica, deve assolvere a due funzioni*

*contrapposte. Senza vita, il centro storico diventa uno scenario, equivale a un anonimo pezzo di periferia. In questa contraddizione sta il dibattito e lo scontro che dura da molto tempo fra “conservatori” e “innovatori”.*

Per questo sono importanti obiettivi di governo:

- la tutela dei manufatti storici e la loro valorizzazione precisando il ruolo che si intende assegnare al centro storico, valutando e impostando politiche per la casa, le attività commerciali e produttive, la mobilità, l'integrazione con le aree esterne, e quindi organizzare il disegno attuativo;
- la cura del disegno urbano per i completamenti in corso e da programmare come parti organiche che producano spazi pubblici, aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature complementari e integrate funzionalmente con le parti storiche e di pregio ambientale e paesaggistico

L'U.T.O.E. 3 è costituita da:

- il borgo storico con le aree agricole strettamente collegate e la sua pieve;
- le aree edificate di più recente formazione e quelle per il completamento dell'edificato;
- le aree produttive;
- l'area attrezzata sportiva e ricreativa posta lungo via Senese
- l'area attrezzata sportiva e l'insediamento di Valluccia.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- Produrre un progetto particolareggiato con valenza paesistica del borgo storico, che comprenda le aree agricole circostanti e la pieve di San Donato, basato su indagini catastali e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati. I servizi potranno anche comprendere attività sociali, assistenziali,

commerciali e direzionali e saranno di norma localizzati al piano terra degli edifici, secondo la tipologia edilizia prevalente nel centro storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa che mantengano la popolazione nel centro, pianifichino le attività produttive, la mobilità e gli elementi culturali e di organizzazione turistica da pensare anche in collegamento con i nuovi interventi;

- Classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Verificare le previsioni relative alle aree di ristrutturazione urbanistica vigenti e qualora non attuate ristudiare gli obiettivi, i parametri, le modalità attuative con destinazione residenziale, fino ad un massimo di 10 alloggi;
- Individuare nuovi lotti liberi da completare, confermati quelli già individuati nel piano vigenti, con interventi diretti fino ad un massimo di 10 alloggi e verificare l'attuazione degli interventi di nuova edificazione con eventuale riprogettazione per una dimensione massima di mc. 7.000;
- Verificare, progettare ed eventualmente collegare ad interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, spazi pubblici, aree verdi, attrezzature, parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile, da cedere gratuitamente al comune;
- Garantire, in conformità con il P.T.C. che le aree di Protezione Paesistica comprese entro il perimetro delle U.T.O.E. vengano destinate a parco senza previsioni di nuovi volumi.
- Dettare “*prescrizioni esecutive*”, come definite al precedente articolo 4.4, con i seguenti criteri:
  - a) Relativamente al fronte urbano rivolto verso nord (l'Elsa), prevedere una “porta d'ingresso al borgo” con

funzioni pubbliche e di uso pubblico, turistiche e residenze per completare il tessuto edificato;

b) Relativamente al fronte urbano verso levante (la Pesa), prevedere un intervento che ridisegni un nuovo limite urbano con il completamento del tessuto edificato, la dotazione di spazi pubblici e attrezzati per lo sport e il tempo libero.

c) Relativamente all'insediamento di Valluccia, individuare le modalità di intervento che, confermando sostanzialmente la consistenza dell'edificato o prevedendo, al massimo, un aumento di volume del 10% rispetto all'esistente, da realizzare in aree non classificate del PTC come "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi", permetta la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione primaria ed un riordino dell'assetto vegetazionale.

Gli interventi riferiti al fronte urbano nord (a) devono corrispondere ai seguenti criteri e parametri:

- Superficie territoriale: mq. 14.000;
- Superficie fondiaria: mq 8.000;
- Superficie a verde e parcheggi: mq 4.000;
- Volume massimo edificabile: mc 12.000;
- Destinazione: residenziale, attrezzature ricettive, direzionale, servizi, attrezzature;
- Tipologia prevalente: edifici in schiera, in linea o specialistici

Gli interventi riferiti al fronte urbano di levante (b) devono corrispondere ai seguenti criteri e parametri:

- Superficie territoriale: mq. 19.000;
- Superficie fondiaria: mq 9.500;
- Verde sportivo, parcheggi e verde attrezzato: mq 8.000;
- Volume massimo edificabile: mc 15.000;
- Destinazione: residenziale, attrezzature sportive, ristoro, servizi;
- Tipologia prevalente: edifici in schiera, in linea o specialistici.

- Razionalizzare le aree produttive, migliorando la funzionalità dell'esistente, con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento ed eventuali completamenti per consentire gli adeguamenti necessari ad aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni. Verificare la qualità ambientale degli insediamenti, soprattutto in relazione alle acque, agli scarichi e alla impermeabilizzazione degli spazi aperti e specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione ai nuovi interventi e alla regolarizzazione dell'esistente;
  
- Valorizzare l'area sportiva, le aree boscate di pregio naturalistico limitrofe.