

# **COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA**

Città metropolitana di Firenze



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

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
STATO SOVRAPPOSTO

**TESTO INSERITO, ~~TESTO CANCELLATO~~**

marzo 2018

Gruppo di lavoro:

Responsabile del procedimento

Ing. Simone Dallai

Ufficio urbanistica

Irene Sabatini

Studio associato di urbanistica e architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni

Valutazione

Paolo Nicoletti

Indagini geologiche

ProGeo associati

David Baroncelli, Sindaco

**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 attrezzature 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~~ **75.000**
- Superficie a parco, **attrezzature e spazi pubblici**: mq. 52.000
- Superficie fondiaria: mq. ~~18.000~~; **mq. 20.000**
- Volume massimo edificabile: mc ~~30.000~~ **20.000**, dei quali ~~12.500~~ **10.000** con destinazione residenziale, ~~8.000 con destinazione ricettivo-alberghiera~~, ~~5.000~~ mc **10.000** con destinazioni commerciale **di vicinato / media struttura di vendita** ~~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, **in piccola parte esistente**, il cui tracciato dovrà ottemperare a quanto previsto nell'art. 6.2, relativamente ai nuovi interventi infrastrutturali.
- Nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle direttive contenuti nel PIT, con valenza di piano paesaggistico (DCR 37/2015), e in particolare nella disciplina d'uso della Scheda 10 Chianti, con riferimento all'obiettivo 1 e alle direttive correlate 1.1, 1.2, 1.5, il progetto attuativo dovrà:**
  - adattarsi al sistema naturale, considerando le sistemazioni a verde come elementi qualificanti dell'intervento con funzioni paesaggistiche, di svago e di connettività urbana.**
  - collocare gli sul terreno in modo armonico utilizzando le linee di pendenza per la definizione delle tipologie edilizie e la disposizione planimetrica, in modo da aprire le visuali dal piano verso il crinale e viceversa e mantenere il contatto del verde con l'edilizia storica, le viabilità poderali e storiche presenti, varchi inedificati e corridoi ecologici.**
  - integrare eventuali sistemazioni agricole di pregio paesaggistico e panoramiche nel nuovo contesto edificato e privilegiare la sistemazione con olivi, vigneti e orti volti ad un uso sociale e manutentivo dell'area.**
  - non alterare le visuali panoramiche percepite dalle aree urbane e dalla campagna, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto.**
  - rispettare le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli effetti ambientali negativi, indicate nel paragrafo 9 del Rapporto ambientale, allegato e parte integrante della presente Variante.**
- 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 viaggiatori 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.