

# **RELAZIONE**

## **PROPOSTA DI MODIFICA**

### **Variante interventi puntuali**

## **Comune di**

# **Tavarnelle Val di Pesa**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008  
e modificato con successive varianti

Sindaco con delega all'Urbanistica: David Baroncelli

Progettista:

Ing. Simone Dallai - Responsabile dell'Ufficio Associato Governo del Territorio

Gruppo di lavoro: Irene Sabatini, Francesco Marchetti

aggiornamento: maggio 2017

relazione aggiornata con le seguenti varianti:

- variante area NI n.17 via Biagi Sambuca – approvata con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 1/3/2012 (pubblicata sul BURT n.16 del 18/4/2012)

- variante area Verde pubblico San donato in Poggio – approvata con delibera del Consiglio Comunale n.1 del 31/01/2013 (pubblicata sul BURT n.10 del 6/03/2013)

- variante “misure volte al riuso e allo sviluppo dei tessuti edilizi esistenti e modifiche normative” – approvata con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 25/06/2013 (pubblicata sul BURT n.32 del 7/08/2013)



<b>1. IL TERRITORIO AGRO-FORESTALE.....</b>	<b>3</b>
Premessa .....	3
Le linee fondamentali del RU .....	4
<b>2. UTOE N.1 L'AREA URBANA DI TAVARNELLE.....</b>	<b>8</b>
<b>3. UTOE N.2 L'AREA URBANA DI SAMBUCA E L'AREA PRODUTTIVA.....</b>	<b>13</b>
<b>4. UTOE N.3 L'AREA URBANA DI SAN DONATO IN POGGIO.....</b>	<b>18</b>
<b>5. AREE PER NUOVE INFRASTRUTTURE DA SOTTOPORRE A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI .....</b>	<b>22</b>
Strada e parcheggio Pod. Tavarnelle – Rovai - Tavarnelle.....	23
Strada e parcheggio Pod. Tavarnelle – Via delle Fonti - Tavarnelle.....	24
Parcheggio e percorso pedonale via delle Fonti- via Plazzuolo - Tavarnelle .....	25
Parcheggio viale due Giugno- Tavarnelle.....	26
Strada e parcheggio e area scolastica via Allende - Tavarnelle .....	27
Ampliamento area sportiva - Tavarnelle.....	28
Viabilità via del Mocale - Tavarnelle .....	29
Via Marconi - Tavarnelle.....	30
Terzo lotto circonvallazione - Tavarnelle .....	31
Percorso pedonale lungo Pesa, riva destra - Sambuca .....	32
Rotatoria via L. da Vinci, via Ghirladaio - Sambuca .....	33
Percorso pedonale lungo Pesa, riva destra e riva sinistra - Sambuca .....	34
Rotatoria Pontenuovo - Sambuca.....	35
Viabilità di congiunzione tra via G. Ambrosoli e via Torricelle - Sambuca .....	36
Parcheggio via Giovanni Gualberto - Sambuca.....	37
Area scolastica Sn.5 via Sinigogola – San Donato in Poggio .....	39
Parcheggio lato nord del centro storico – San Donato in Poggio.....	40
Verde, parcheggi e viabilità area della Pieve – San Donato in Poggio .....	41

<b>Percorso pedonale lato sud del centro storico – San Donato in Poggio.....</b>	<b>42</b>
<b>Variante stradale Pietracupa – San Donato in Poggio .....</b>	<b>43</b>
<b>Depuratore in loc. Romita.....</b>	<b>44</b>
<b>Depuratore in loc. Noce.....</b>	<b>45</b>
<b>Depuratore in loc. Morrocco.....</b>	<b>46</b>
<b>Depuratore in loc. Badia a Passignano .....</b>	<b>47</b>
<b>Rotatoria in loc. Morrocco.....</b>	<b>48</b>
<b>Area mongolfiere in loc. Chiostrini - Tavarnelle .....</b>	<b>49</b>
<b>Variante stradale Noce.....</b>	<b>50</b>
<b>Area PIP (APE n.2 sambuca est) - Sambuca.....</b>	<b>51</b>
<b>Area PIP (APE n.3 sambuca ovest) – Sambuca .....</b>	<b>52</b>
<b>Area verde pubblico – Sambuca.....</b>	<b>53</b>

<b>SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMPARATO CON LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>54</b>
--	-----------

# 1. Il territorio agro-forestale

## Premessa

Il Regolamento Urbanistico traduce in termini operativi le strategie e i criteri del Piano Strutturale. Deve, perciò, essere coerente con il PS stesso, requisito che non è del tutto scontato dal momento che la trascrizione in termini temporalmente e spazialmente definiti dei principi e delle politiche del PS può presentare dei gradi se non di incoerenza, di relativa indifferenza. Ciò vale soprattutto per le parti strategiche e di indirizzo del PS contenute nella relazione generale a cui la presente relazione fa riferimento e che richiama in sintesi nelle sue parti fondamentali.

Il RU, per quanto riguarda la gestione del territorio agro-forestale ha seguito 4 criteri di base:

Il primo criterio è stato di dare un'importanza fondamentale alle invarianti strutturali - come definite e descritte dal PS - che già contenevano una serie di indirizzi e prescrizioni sufficientemente precise; invarianti che sono state ulteriormente articolate e, soprattutto, tradotte in termini operativi di tutela. Questa, a sua volta, non è declinata come una semplice normativa di conservazione fatta di criteri vincolistici, ma fornisce una serie di indirizzi e prescrizioni di carattere positivo. Non quindi soltanto il “non fare”, ma soprattutto il “come fare”.

Il secondo criterio è stato di non appesantire la normativa del RU con parti pleonastiche o inefficaci. Si è così evitato, salvo alcuni casi in cui il richiamo aveva una specifica utilità, di appesantire l'articolato con l'inserimento di norme desunte da altre leggi o regolamenti, che sono stati soltanto richiamati come fonti di diritto.

Il terzo criterio è stato di eliminare dalla normativa gli aspetti di natura argomentativa contenuti nella relazione del PS e semmai integrati nella presente relazione.

Il quarto e fondamentale criterio è stato di dare certezza giuridica alle norme. L'esame di molti RU vigenti mostra che, soprattutto per ciò che riguarda le trasformazioni del territorio agro-forestale, non poche disposizioni hanno carattere di illegittimità, pretendendo di imporre prescrizioni che esulano dal potere della strumentazione urbanistica comunale (ad esempio prescrizioni sulle modalità gestionali delle aziende agricole, sul tipo di colture da praticare, sulle sistemazioni idraulico-agrarie da adottare). Occorre quindi distinguere con esattezza ciò che ha un carattere prescrittivo, cioè sancisce un obbligo di osservanza da parte dei privati perché è supportato da una normativa specifica da ciò che, invece, assume il significato di direttiva rispetto a atti subordinati (in gran parte si tratta di direttive ai Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale, dove vi è di fatto una fase di contrattazione) e da ciò che è un semplice indirizzo cui deve

uniformarsi la pubblica amministrazione, ma che non ha valore cogente nei riguardi dei privati.

Appare opportuno evidenziare che lo strumento urbanistico definisce il “volume” in modo direttamente proporzionale alla SUL. Infatti il volume è determinato come prodotto della SUL per un coefficiente fisso stabilito in 3.5 per gli edifici residenziali e 4.5 o 6 per gli edifici produttivi. Tale sistema di calcolo rende di fatto coerente lo strumento urbanistico con i parametri del dimensionamento stabiliti nel Regolamento di attuazione n.3R/2007.

### **Le linee fondamentali del RU**

Si è accennato che il PS, soprattutto nella Relazione, contiene già la spiegazione di gran parte degli indirizzi di governo del territorio che il RU traduce in strumenti operativi. Qui sono richiamati sinteticamente alcuni di questi principi e integrati con ulteriori precisazioni.

#### *Il principio di conservazione del suolo agrario*

(Da Relazione PS) “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. Esigenza particolarmente rilevante e attuale in quanto la specializzazione delle colture, il diffuso impiego di mezzi meccanici che necessitano, per un loro economico utilizzo, di appezzamenti di grandi dimensioni e l’esecuzione dei lavori a rittochino, hanno determinato un allargamento della maglia sistematoria, con l’eliminazione delle vecchie sistemazioni idraulico-agrarie, in molti casi senza che fossero sostituiti o adeguati gli organi regimanti alle nuove esigenze determinate dagli appezzamenti di maggiori dimensioni.

Da un punto di vista conservativo il concetto fondamentale è di cercare di limitare l’erosione entro valori ammissibili. *Invariante strutturale è pertanto il principio che l’entità delle perdite di suolo non deve essere superiore alla quota di riformazione del suolo per i processi pedogenetici”*.

La traduzione operativa di questo principio è stata realizzata dalla *ricerca finalizzata alla definizione di una carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura (Ricerca per la Carta del Chianti)*, finanziata dagli 8 Comuni chiantigiani di cui quello di Tavarnelle V. P. nell’occasione fungeva da capofila. La ricerca si è conclusa il 20 novembre del 2006 e il presente RU fa riferimento a questa per molti aspetti conoscitivi ed operativi. In particolare nella cartografia sono riportate le aree agricole classificate per entità di erosione. Assume così un valore preciso l’invariante del PS che tutela il suolo agrario nei termini di equilibrio fra suolo perso e riformato annualmente.

Le analisi sviluppate nella ricerca citata hanno dimostrato che molte parti del territorio comunale sono in una situazione di forte criticità da questo punto di vista, soprattutto i vigneti disposti a rittochino, in ragione della combinazione lunghezza dell’appezzamento/pendenza e le colture a seminativo anche su terreni di acclività contenuta.

Secondo il presente RU, il materiale conoscitivo prodotto dalla ricerca per la Carta del Chianti sarà utilizzato dall'Amministrazione comunale per definire gli interventi di miglioramento agricolo ambientale nei Programmi aziendali, con la finalità di individuare quegli ordinamenti colturali e quelle sistemazioni idraulico-agrarie che riportino il bilancio del suolo agrario in pareggio. E' opportuno ribadire che tuttavia, nello spirito della Carta del Chianti - che nasce da un accordo preliminare fra Amministrazioni comunali e imprenditori agricoli - tali interventi (a meno che non siano disciplinati da specifici rapporti convenzionali) hanno un carattere volontario: dovrebbero perciò essere seguiti dalle aziende agricole *nel loro interesse* e non attraverso presunti meccanismi coercitivi, che, come è stato accennato in linea di massima, alla prova dei fatti sono illegittimi ed inefficaci.

### *La tutela dei crinali insediati*

Molte indicazioni di tutela dei crinali insediati sono già contenute nel PS. Le norme di attuazione del RU richiamano quelle parti che hanno uno specifico valore prescrittivo.

Nell'elaborazione del RU è affrontata la questione critica di definire con precisione le aree di tutela dei crinali. Queste sono state individuate tenendo conto di due aspetti fondamentali.

Il primo aspetto riguarda il contesto agro-forestale

- da un punto di vista morfologico il contesto agro-forestale copre la dorsale dei promontori principali e secondari o le sommità fino ad un cambio deciso della pendenza.
- dal punto di vista strutturale, il sistema insediativo - inteso come armatura del territorio - include la viabilità matrice e la viabilità secondaria che si dirama da questa;
- dal punto di vista degli usi del suolo, il contesto della struttura profonda comprende le colture arboree e la vegetazione forestale limitrofe alla viabilità matrice e secondaria, nonché agli insediamenti. I limiti della colture arboree sono date in linea generale da un cambio degli usi del suolo o da un elemento significativo della maglia agraria. Tutta la vegetazione forestale fa parte della struttura profonda.
- Sono inoltre compresi nella struttura profonda e nel suo contesto tutti i sistemi territoriali collegati, da individuare caso per caso. Ad esempio, sistemi villa-fattoria- viale alberato, collegati alla viabilità principale o secondaria.

Il secondo aspetto riguarda la visibilità dei crinali, A tale scopo è stata costruita una *Carta di intervisibilità*.

Da un punto di vista tecnico l'analisi di intervisibilità si fonda, sulla possibilità di derivare, a partire dalla disponibilità di un modello digitale del terreno, il "bacino visivo" (*viewshed*) di un punto di osservazione collocato a una altezza determinata sul suolo.

Per la definizione dei bacini visivi si è scelto di utilizzare le principali strade come percorsi di riferimento. Ciò corrisponde alla modalità più frequente e di maggiore uso

pubblico della “fruizione panoramica” dalla viabilità che si può percorrere in automobile o a piedi; a questo fine i tracciati viari selezionati sono stati trasformati in sequenze di punti segnati a intervalli costanti, corrispondenti alla passo dimensionale del modello del suolo utilizzato e collocati a 2 metri rispetto all’altezza del suolo. Con questo tipo di input il calcolo del *viewshed* ha restituito un modello in cui a ciascuna parte di terreno corrisponde il numero dei punti rispetto ai quali vale un rapporto di intervisibilità. Il *range* delle rilevazioni è stato successivamente articolato in cinque classi.

Sono stati eliminati dal numero dei punti di osservazione quelli tracciati nei tratti di strada che attraversano il bosco. L’are di tutela visiva dei crinali sono state così definite come le zone comprese nelle 2 classi di maggiore visibilità.

Le aree di tutela dei crinali insediati sono perciò date dall’unione delle aree di contesto agro-forestale e delle aree di massima visibilità (le due zone, anche se definite da angolazioni diverse hanno abbondanti sovrapposizioni).

Nelle aree di tutela dei crinali insediati è esclusa la possibilità di realizzare nuova edificazione rurale ad uso abitativo, mentre la costruzione di annessi agricoli è soggetta a una specifica normativa volta a ridurre l’impatto paesaggistico.

Sono inoltre indicate nella normativa del RU disposizioni relative alla tutela del contesto agro-forestale dei crinali insediati in forma di direttive per l’approvazione dei PAPMAA.

#### *Sulle tutela degli elementi costitutivi del paesaggio agrario*

Nelle norme del RU sono state introdotte ulteriori prescrizioni che riguardano la tutela della viabilità minore di carattere storico, del 1 reticolo idraulico minore e dei tabernacoli, delle fonti e lavatoi ed i piccoli cimiteri di campagna

#### *Sull’edificazione nel territorio rurale*

Il principio che trova applicazione nel RU è di permettere, in alcuni casi favorire (e comunque regolamentare per ridurre l’impatto negativo su ambiente e paesaggio) gli investimenti e gli interventi volti a migliorare la produzione agricola o a promuovere attività ad essa collegate e, allo stesso tempo, impedire o contenere le operazioni che mirano a creare posizioni di rendita.

L’esperienza toscana degli ultimi anni ha mostrato che la stragrande maggioranza delle case per uso abitativo rurale sono state frutto di operazioni mirate alla costruzione di residenze in luoghi privilegiati e non hanno avuto alcuna incidenza positiva sulla gestione dei fondi. In non pochi casi la qualifica di coltivatore diretto è stata ottenuta in modo artificioso al solo fine di ottenere un permesso di costruire che altrimenti non sarebbe stato accordato e non raramente (questo però non è il caso di Tavarnelle) le residenze rurali si sono trasformate con vari condoni in vere e proprie ville.

Ma anche ammettendo la buona fede delle eventuali richieste in proposito, numerosi dubbi nascono sull’opportunità di consentire in zone di alto pregio paesaggistico nuova edilizia rurale ad uso abitativo. In realtà, i dubbi hanno un carattere generale e riguardano la necessità, in un quadro di agricoltura moderna, di abitare sul fondo, secondo i canoni dell’appoderamento mezzadrile, dove la presenza del contadino sul podere era giustificata dalle operazioni legate all’allevamento del bestiame e dalle

mille operazioni quotidiane richieste dalla coltura promiscua e dalla gestione dei suoli in una situazione di meccanizzazione pressoché assente. Ai nostri giorni, nel territorio aperto del comune di Tavarnelle V. P. esistono solo colture specializzate che richiedono operazioni colturali soltanto in certi periodi dell'anno e che certamente non sono impediti da una residenza collocata a qualche chilometro di distanza. Né si può dire che nel territorio agrario del comune vi siano situazioni che richiedano la presenza dell'agricoltore per fornire un "presidio ambientale" contro processi di degrado, presidio che può avere ancora un senso in zone montane particolarmente soggette a fenomeni di depauperamento delle risorse naturali.

Vi è, inoltre da considerare, che la logica meccanica ed antiquata della LR 64/95, recepita anche dalla LR 1/2005, permette in linea teorica l'insediamento di un'edilizia sparsa sul territorio rurale al di fuori di ogni logica paesaggistica e ambientale, essendo rapportata soltanto alla proprietà di estensioni aziendali (di cui non sono precisati né vincoli localizzativi né di accorpamento) di entità ridotta; estensioni, anche in una logica meramente produttivistica, incapaci di fornire un reddito adeguato alla famiglia coltivatrice : si pensi al reddito negativo di 4 ha di oliveto coltivati su sesto tradizionale o al minimo valore aggiunto prodotto da 6 ha di seminativo (dimensioni colturali che secondo la legge permettono l'edificazione di una residenza rurale).

Inutile sottolineare che componente essenziale del paesaggio sono non solo gli oggetti che lo compongono, ma anche - soprattutto - le relazioni fra questi oggetti. L'appoderamento mezzadrile segue ritmi e scansioni e criteri di localizzazione ben precisi che la possibilità di insediamenti casuali metterebbero in crisi provocando un danno economico all'intera collettività a fronte di vantaggi inesistenti.

Il RU ha perciò contenuto entro limiti di accettabilità la possibilità di costruire nuove residenze rurali, riaffermando il vincolo di inedificabilità già presente nell'ultimo PRG (a tale scopo sono state riportate nella cartografia del RU le zone E1 dove il PRG consentiva l'edilizia abitativa rurale).

In aggiunta, è stata vietata l'edificazione sui crinali insediati, secondo le modalità già espresse e, all'interno delle zone E1, sono stati esclusi i siti di elevata pericolosità e tutte le aree con pendenza superiore al 25%.

Ulteriore criterio obbligatorio è il vincolo che la nuova costruzione sia localizzata lungo una strada esistente (a tale fine fa fede una specifica tavola), mentre criterio di insediamento privilegiato è la localizzazione del nuovo edificio nell'area di pertinenza di un edificio esistente.

Sono state inoltre aumentate le superfici aziendali minime riferite a ciascun tipo di coltura che permettono l'edificazione di nuova edilizia rurale, il cui volume, quando permessa, è stata portata da 110 mq di superficie utile a 120 mq. con prescrizioni relative alla morfologia, alle tipologie da realizzare, alle finiture e ai materiali. Sono state altresì escluse nel computo delle superfici colturali minime le zone a copertura boschiva.

In linea con il principio di favorire la produzione e contenere la creazione di rendite di posizione, il RU non vieta in alcuna parte del territorio la costruzione di annessi agricoli, definendo criteri di inserimento ambientale e paesaggistico e cercando di ridurre il più possibile l'impatto visivo sui crinali insediati. Inoltre, è stato eliminato il divieto di insediare manufatti di trasformazione dei prodotti agricoli in zone del

territorio particolarmente pregiate o delicate, protette tuttavia da una normativa più stringente di inserimento nel paesaggio e di mitigazione degli impatti negativi, con una norma aggiuntiva che definisce le modalità di inserimento delle cantine nel contesto paesaggistico.

### *Sulla trasformazione e deruralizzazione degli annessi agricoli*

Il RU permette la ricostruzione degli annessi agricoli fatiscenti o obsoleti con il recupero integrale del volume in sito o in nuova localizzazione. Nel caso che l'annesso agricolo sia deruralizzato, è permesso il recupero del 30% della *superficie* utile, con il vincolo di localizzare la nuova costruzione nell'area precedentemente occupata o se trasferita, limitatamente alle aree di pertinenza di edifici esistenti.

## **2. UTOE n.1 L'area urbana di Tavarnelle**

Secondo quanto disposto all'art.11 delle NTA del P.S., il Regolamento Urbanistico dovrà:

- a) 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.

**Tale compito viene svolto mediante la definizione, con apposite schede relative ad ogni singolo edificio, delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento. L'analisi tipologica effettuata sulla base del Catasto Leopoldino (1825) del Catasto di impianto (1939) e della C.T.R. ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:**

**Edificio specialistico religioso:** chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi.

**Edificio specialistico:** Edifici non destinati, di norma, ad un uso residenziale familiare, ma ad altre specifiche attività.

**Ville e villini:** edifici adibiti originariamente a residenza monofamiliare con relativi annessi, collocati usualmente in posizione isolata rispetto ad altri edifici.

**Edificio di base/tipo a schiera:** edifici unicamente o prevalentemente residenziali, originariamente unifamiliari, con fronte su strada di ridotte dimensioni.

**Edificio di base/tipo in linea:** edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali di carattere plurifamiliare, derivante spesso dalla fusione di più edifici a schiera.

**Fabbricato trasformato o ricostruito in epoca recente:** edifici che, pur essendo compresi nel centro storico in area precedentemente edificata, sono stati completamente trasformati o ricostruiti nel secondo dopoguerra.

**Fabbricato di origine rurale:** edifici costruiti originariamente con funzioni rurali ed inglobati in area urbana in occasione di successive espansioni.

**Complessi speciali:** trattasi di nuclei edificati per la loro configurazione e collocazione rivestono particolare importanza dell'ambito dei processi di riqualificazione urbana. I nuclei individuati sono quelli del Borghetto e dell'Ortone.

**Mediante la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il Regolamento Urbanistico persegue, per la zona in questione, l'obiettivo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.**

- b) 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.

**Dalla verifica eseguita sulle aree di ristrutturazione urbanistica previste nel PRG vigente si è riscontrato che queste risultavano largamente sovradimensionate e allo stesso tempo configurate in maniera tale che la loro realizzazione è risultata abbastanza difficile. Tra tutte le aree di ristrutturazione urbanistica previste nel centro di Tavarnelle, risultano realizzate, o in corso di realizzazione, le seguenti:**

area B2 n. 2 via I Maggio	mc 5.612
area B2 n. 3a via I Maggio	mc. 5.200
area B2 n.11 edifici scolastici	mc. 8.300
<b>totale previste nel PRG vigente e realizzate</b>	<b>mc 19.112</b>

**Le aree già previste nel PRG vigente e non realizzate sono le seguenti:**

area B2 n.4 via I Maggio	mc. 10.900
area B2 n.5 via della Libertà	mc. 4.200
area B2 n.9 via Allende	mc. 300
<b>totale aree già previste nel PRG vigente, non realizzate e non previste nel Reg. Urb.</b>	<b>mc. 15.400</b>

**Alcune aree di ristrutturazione urbanistica già previste nel vigente PRG e non realizzate sono state incluse tra le previsioni del RU con una cospicua diminuzione di volume. In particolare si tratta delle seguenti aree:**

	Presenti nel PRG Vigente	Previsioni di Reg. Urb	Previsioni di Reg. Urb
	residenziale	residenziale	non residenziale
area n. 1) via I Maggio - Tavarnelle	3.600	1.600	700
area n. 3) via Roma - Tavarnelle	4.970	1.200	600
area n. 4) via della Libertà - Tavarnelle	6.350		3.000
area n. 5) viale 2 Giugno - Tavarnelle	5.540	1.900	
area n. 6) via Naldini - Tavarnelle	2.500	800	
area n. 7) Borghetto - Tavarnelle	4.530	1.900	1.100
<b>totale già previste nel PRG vigente e confermate nel Reg. Urb. con diminuzione di volume</b>	<b>mc. 27.490</b>	<b>mc. 7.400</b>	<b>mc. 5.400</b>

**Il RU ha inoltre introdotto una nuova area di ristrutturazione urbanistica nella zona di via delle Fonti – via XXV Aprile nella quale si prevede un volume residenziale di mc. 1 100**

c) 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.

**Per il tessuto edilizio recente il lavoro di analisi e classificazione ha portato alla individuazione delle seguenti zone:**

- **Zona RF edificata sulla base di Piani attuativi;**
- **Zona RF commerciale;**
- **Zona RF derivante da interventi singoli entro i centri abitati;**
- **Zona RF interessata da interventi in corso di esecuzione;**
- **Lotti liberi nel tessuto esistente.**

**Per le prime tre zone sono previsti interventi che non consentono la categoria della nuova edificazione in quanto trattasi di situazioni consolidate. All'interno del tessuto edilizio recente si sono invece individuati con precisione i lotti liberi, precisando per ciascuno di essi la posizione degli edifici e le volumetrie consentite che ammontano a mc. 2.200 contro i 9.000 previsti dal PS.**

- d) 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.

**Il RU ottempera a quanto richiesto mediante la previsione di 9 10 comparti che vanno a ridefinire la configurazione urbanistica del centro abitato definendone il disegno urbano. Le aree di nuovo impianto previste dal RU ammontano a mc. ~~30.300~~ 33.300 ( di cui mc 3000 previsti per la nuova "NI n.19 Poggio secco", ubicata in area già urbanizzata, per la quale sono previsti interventi di riqualificazione ed integrazione con il contesto rurale circostante e risultano di seguito verificati gli standard del PS) oltre a mc. 6.250 già previsti nel PRG vigente, con piano attuativo approvato, ma non convenzionate alla data di adozione del PS.**

- e) 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. **Tutte le aree di ristrutturazione urbanistica, quelle di nuovo impianto e le aree strategiche prevedono la realizzazione di aree verdi, attrezzature e parcheggi in misura largamente superiore a quanto richiesto dal D.M. n° 1444/68 e dal P.S. Infatti, a fronte di una previsione di mc. ~~57.550~~ 60.550 pari a ~~719~~ 757 abitanti, abbiamo una quantità di spazi pubblici di m<sup>2</sup> 72.314 equivalente ad una dotazione pro-capite di mq. ~~100~~ 95.**
- f) 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.

**L'obiettivo del PS viene perseguito dal RU mediante la individuazione di aree e di edifici pubblici, di norme per gli edifici di particolare valore e mediante la disciplina delle funzioni che prevede per la zona in questione l'obiettivo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.**

g) 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.

**Il RU ottempera a quanto sopra previsto definendo le linee di massima dell'intervento con una diminuzione di volume di mc. 8.000 (struttura turistico-ricettiva) e demandando la progettazione particolareggiata ad un successivo piano attuativo.**

h) 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.

**La normativa di RU affronta la pianificazione delle aree interessate dalla presenza delle attività produttive prevedendo categorie di intervento limitate alla sostituzione edilizia e alla individuazione di due lotti liberi, oltre alla possibilità di ampliamento dell'edificio produttivo già compreso nel PRU Rovai. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni prevede poi un'integrazione delle funzioni produttive con quelle di servizio e terziarie.**

**Per quanto riguarda la qualità ambientale, gli insediamenti risultano tutti adeguatamente serviti da impianti acquedottistici e fognari, mentre eventuali nuovi interventi di ristrutturazione saranno finalizzati a migliorare la permeabilità dei suoli con adeguata sistemazione a verde.**

i) 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.

**Per quanto riguarda l'area sportiva e quelle adiacenti sopra richiamate, il regolamento urbanistico prevede un'ampia zona verde per impianti sportivi e l'individuazione di un parco periurbano che si estende al di fuori dell'UTOE fino a comprendere la Pieve di San Pietro in Bossolo, le vaste aree boscate ed i percorsi esistenti nella zona.**

### 3. UTOE n.2 L'area urbana di Sambuca e l'area produttiva

L'art.12 delle NTA del P.S. prevede che il Regolamento Urbanistico debba:

- a) 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.

**Tale compito viene svolto mediante la definizione, con apposite schede relative ad ogni singolo edificio, delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso e alle categorie di intervento. L'analisi tipologica effettuata sulla base del Catasto Leopoldino (1825) del Catasto di impianto (1939) e della C.T.R. ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:**

**Edificio specialistico religioso:** chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi.

**Edificio specialistico:** Edifici non destinati, di norma, ad un uso residenziale familiare, ma ad altre specifiche attività.

**Ville e villini:** edifici adibiti originariamente a residenza monofamiliare con relativi annessi, collocati usualmente in posizione isolata rispetto ad altri edifici.

**Edificio di base/tipo a schiera:** edifici unicamente o prevalentemente residenziali, originariamente unifamiliari, con fronte su strada di ridotte dimensioni.

**Edificio di base/tipo in linea:** edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali di carattere plurifamiliare, derivante spesso dalla fusione di più edifici a schiera.

**Fabbricato trasformato o ricostruito in epoca recente:** edifici che, pur essendo compresi nel centro storico in area precedentemente edificata, sono stati completamente trasformati o ricostruiti nel secondo dopoguerra.

**Fabbricato di origine rurale:** edifici costruiti originariamente con funzioni rurali ed inglobati in area urbana in occasione di successive espansioni.

**Mediante la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il Regolamento Urbanistico persegue, per la zona in questione, l'obiettivo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.**

**b) 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. **Allo scopo di favorire la utilizzazione delle aree fluviali, il RU preve la creazione lungo il torrente Pesa di aree di “verde urbano fluviale”, “verde pubblico” nonché di due percorsi pedonali pubblici collocati sulle due rive del torrente.****

**c) 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;**

**Per il tessuto edilizio recente il lavoro di analisi e classificazione ha portato alla individuazione delle seguenti zone:**

- **Zona RF edificata sulla base di Piani attuativi;**
- **Zona RF derivante da interventi singoli entro i centri abitati;**
- **Lotti liberi nel tessuto esistente.**

**Per le prime due zone sono previsti interventi che non consentono la categoria della nuova edificazione in quanto trattasi di situazioni consolidate. All'interno del tessuto edilizio recente si sono invece individuati con precisione i lotti liberi, precisando per ciascuno di essi la posizione degli edifici e le volumetrie consentite che ammontano a mc. 3000 come previsto dal PS.**

**Il PRG vigente non prevedeva, per la zona residenziale della Sambuca, aree di ristrutturazione urbanistica. Dalle analisi svolte si ritiene di dover confermare tale orientamento.**

**Per quanto riguarda le aree di nuovo impianto, si è prevista la realizzazione di otto comparti per un totale di mc. 15.200 contro i mc. 25.000 previsti dal PS.**

**d) 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.**

**Tutte le aree di ristrutturazione urbanistica e quelle di nuovo impianto prevedono la realizzazione di aree verdi, attrezzature e parcheggi in misura largamente superiore a quanto richiesto dal D.M. n° 1444/68 e dal P.S. Infatti, a fronte di una previsione di mc. 15.200 pari a 190 abitanti, abbiamo una quantità di spazi pubblici di mq. 10.105 , equivalente ad una dotazione pro-capite di mq. 53,19.**

- e) 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.

**Il RU ha eliminato qualsiasi previsione a fini residenziali dalle zone destinanti a complessi produttivi.**

Sempre per la UTOE n. 2 il PS stabilisce alcuni obiettivi relativi alla zona produttiva:

- f) 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.

**Il PRG vigente prevede le aree di ristrutturazione urbanistica comprese nella seguente tabella:**

	Residenziale	Non Residenziale
area B2 n.1 Sambuca- B.Cellini est	2.500	2.500
area B2 n.2 Sambuca - B. Cellini ovest	22.000	5.500
area B2 n.3 Sambuca - B. Cellini- N. Pisano	2.500	1.700
<b>totale</b>	<b>27.000</b>	<b>9.700</b>

**Tali previsioni non sono state attuate e, al momento, sono state completamente eliminate dal RU riconducendo le aree in questione alla loro funzione strettamente produttiva.**

- g) 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;

**Allo scopo di ottemperare a quanto richiesto dal PS, il RU prevede la realizzazione di quattro aree di “nuovo impianto di supporto produttivo”. Si tratta di aree comprese nella zona industriale e destinate allo svolgimento di funzioni che, integrando gli insediamenti con esclusiva destinazione produttiva, consentano il funzionamento di tutta la zona.**

**Le funzioni svolte in tali aree vanno dal deposito materiali al commerciale dell'area NISP n.1 al consolidamento delle funzioni turistico, commerciali, direzionali della NISP n.2, dalla previsione di impianti sportivi della NISP n.3 al “centro per l'energia rinnovabile” NISP n.4. Sono inoltre previste aree di ristrutturazione urbanistica con l'obiettivo di eliminare situazioni di degrado, controllare la qualità dell'ambiente fisico e recuperare spazi attualmente male utilizzati. A seguito di attenta valutazione in ordine alla vulnerabilità idrogeologica, il regolamento urbanistico definisce le modalità di intervento nelle aree soggette a tale rischio**

- h) Rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari per aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni.

**Per quanto riguarda il tessuto produttivo esistente con il RU vengono rivisti i parametri urbanistici dell'area, in particolare, si modifica il R.C da 45% al 60% e l'altezza dei piani al fine di consentire alle piccole/medie aziende presenti nell'area gli ampliamenti necessari per lo svolgimento delle proprie attività da realizzarsi nell'ambito della struttura in cui operano. Per gli insediamenti non ancora connessi agli impianti pubblici saranno richiesti idonei impianti di collettamento/trattamento.**

- i) 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.

**La formazione di aree attrezzate e parcheggi è prevista dal regolamento urbanistico mediante la realizzazione delle aree di “nuovo impianto di supporto produttivo” e di aree “produttive di ristrutturazione urbanistica” mentre per la razionalizzazione della viabilità il RU prevede la realizzazione dei necessari adeguamenti con rotatorie in corrispondenza degli attraversamenti del torrente e dell'accesso sulla superstrada SI-FI.**

D) 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.

**Il RU prevede la realizzazione di due nuove aree da destinarsi alla realizzazione di Piani per gli Insediamenti Produttivi per un totale di 136.300 mq di superficie territoriale come previsto dal PS.**

**Con la variante si prevede l'inserimento di una nuova area strategica posta in area baricentrica al sistema produttivo della Sambuca per una superficie territoriale di mq 13.220 e SUL max 9000 mq; L'attuazione della presente previsione rientra ampiamente nella verifica della superficie territoriale massima (mq 150.000) e della volumetrie massima (250.000 mc) in quanto le aree strategiche ad oggi non attuate (ai sensi dell'art. 55 della LR1/2005 e dell'art.105 della LR 65/2014) con il nuovo Piano Operativo saranno dimensionate, individuando una SUL max, nel rispetto dimensionale dei parametri del PS.**

m) 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.

**Relativamente alla valutazione degli effetti ambientali si rimanda alla specifica relazione, precisando tuttavia che per quanto riguarda l'assetto idraulico e idrogeologico della zona, sulla scorta delle apposite indagini del PS e i successivi approfondimenti, il RU, come specificato anche al punto g), ha previsto la creazione di una serie di zone (verde urbano fluviale, verde pubblico, aree produttive fluviali ...) finalizzate alla soluzione di problemi derivanti dal rischio idrogeologico.**

#### **4. UTOE n.3 L'area urbana di San Donato in Poggio**

Secondo quanto disposto all'art.12.2 delle NTA del P.S., il Regolamento Urbanistico dovrà:

a) 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 abitati contemporanei.

Le funzioni ammesse sono residenza, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati. I servizi potranno anche comprendere attività sociali, assistenziali, commerciali 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 collegamento con i nuovi interventi.

**Tale compito viene svolto mediante l'analisi degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli edifici, definendo poi, con apposite schede, gli interventi compatibili con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. L'analisi tipologica effettuata sulla base del Catasto Leopoldino (1825) del Catasto di impianto (1939) e della C.T.R. ha permesso di realizzare la sintesi dei tipi edilizi utilizzata per tutti i centri storici.**

**Mediante la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il Regolamento Urbanistico persegue, per la zona in questione, l'obiettivo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare una zona centrale con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio come richiesto dal PS.**

**Per quanto riguarda le zone agricole circostanti, il RU prevede la tutela e la integrale conservazione al fine di mantenere il contatto dell'edificato storico con il territorio aperto e di consentire la completa leggibilità dell'impianto urbanistico del nucleo, delle modalità insediative e della sua collocazione nel territorio e nel paesaggio che ne formano il contesto.**

- b) 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.

**Dalla verifica eseguita sulle aree di ristrutturazione urbanistica previste nel PRG vigente si è riscontrato che delle due aree previste ne è stata realizzata una e precisamente quella denominata "le mura" per una**

**volumetria di mc. 2500, mentre non è stata realizzata l'altra previsione in via Grassi. Per quest'ultima si è ritenuto di non confermare la previsione dell'area di ristrutturazione urbanistica, valutando che fosse sufficiente un intervento più leggero.**

**Ferma restando la previsione di PS per 3000 mc da destinare ad aree di ristrutturazione urbanistica, il RU non prevede, al momento, nessun intervento di tale tipo per la UTOE di San Donato.**

- c) 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. 3.000;

**In base all'analisi del tessuto edilizio recente per la UTOE di San Donato non si individuano nuovi lotti liberi.**

- d) 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;

**Gli interventi di nuova edificazione prevedono la realizzazione di aree verdi, attrezzature e parcheggi in misura largamente superiore a quanto richiesto dal D.M. n° 1444/68 e dal P.S. Infatti, a fronte di una previsione di mc. 17.000, pari a 212 abitanti, abbiamo una quantità di spazi pubblici di mq. 13.665, equivalente ad una dotazione pro-capite di mq. 64.**

- e) 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.

**In conformità con il PTC, le aree di protezione paesistica comprese entro il perimetro della UTOE sono destinate a verde pubblico o a verde agricolo urbano senza previsione di nuovi volumi.**

- f) Dettare "*prescrizioni esecutive*", come definite al precedente articolo 4.4, con i seguenti criteri:
- 1) 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;
  - 2) 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.

3) 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.

**Relativamente al fronte urbano nord il RU non prevede, al momento, nessuna nuova edificazione rimandando ad un secondo tempo lo studio di una soluzione progettuale per quanto previsto dal PS in ragione di 12.000 mc.**

**Relativamente al fronte urbano verso levante, il RU prevede la realizzazione di due interventi: l'area n°2/A, pari a 3.800 mc da destinare ad intervento privato per la realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata; l'area 2/B, pari a 12.000 mc, da destinare a PEEP. I due interventi prevedono quindi un volume complessivo di mc. 12.000 a fronte dei 15.000 mc previsti dal PS.**

**Relativamente all'insediamento della Valluccia si introduce la possibilità di ampliamento nei limiti del 10% del volume esistente come previsto dal Piano Strutturale. Le previsioni per tali zone si attuano con intervento diretto a condizione che sia assicurata un'adeguata fornitura idropotabile e garantito un corretto trattamento e smaltimento delle acque reflue.**

g) 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.

**La normativa di RU affronta la pianificazione delle aree interessate dalla presenza delle attività produttive prevedendo categorie di intervento limitate alla sostituzione edilizia e alla individuazione di tre lotti liberi. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni prevede poi un'integrazione delle funzioni produttive con quelle di servizio e terziarie. Per quanto riguarda la qualità ambientale, gli insediamenti risultano tutti adeguatamente serviti da impianti acquedottistici e fognari, mentre eventuali nuovi interventi di ristrutturazione saranno finalizzati a migliorare la permeabilità dei suoli con adeguata sistemazione a verde.**

h) Valorizzare l'area sportiva, le aree boscate di pregio naturalistico limitrofe. Per quanto riguarda l'area sportiva e quelle adiacenti sopra richiamate, il regolamento urbanistico prevede un'ampia zona verde per impianti sportivi.

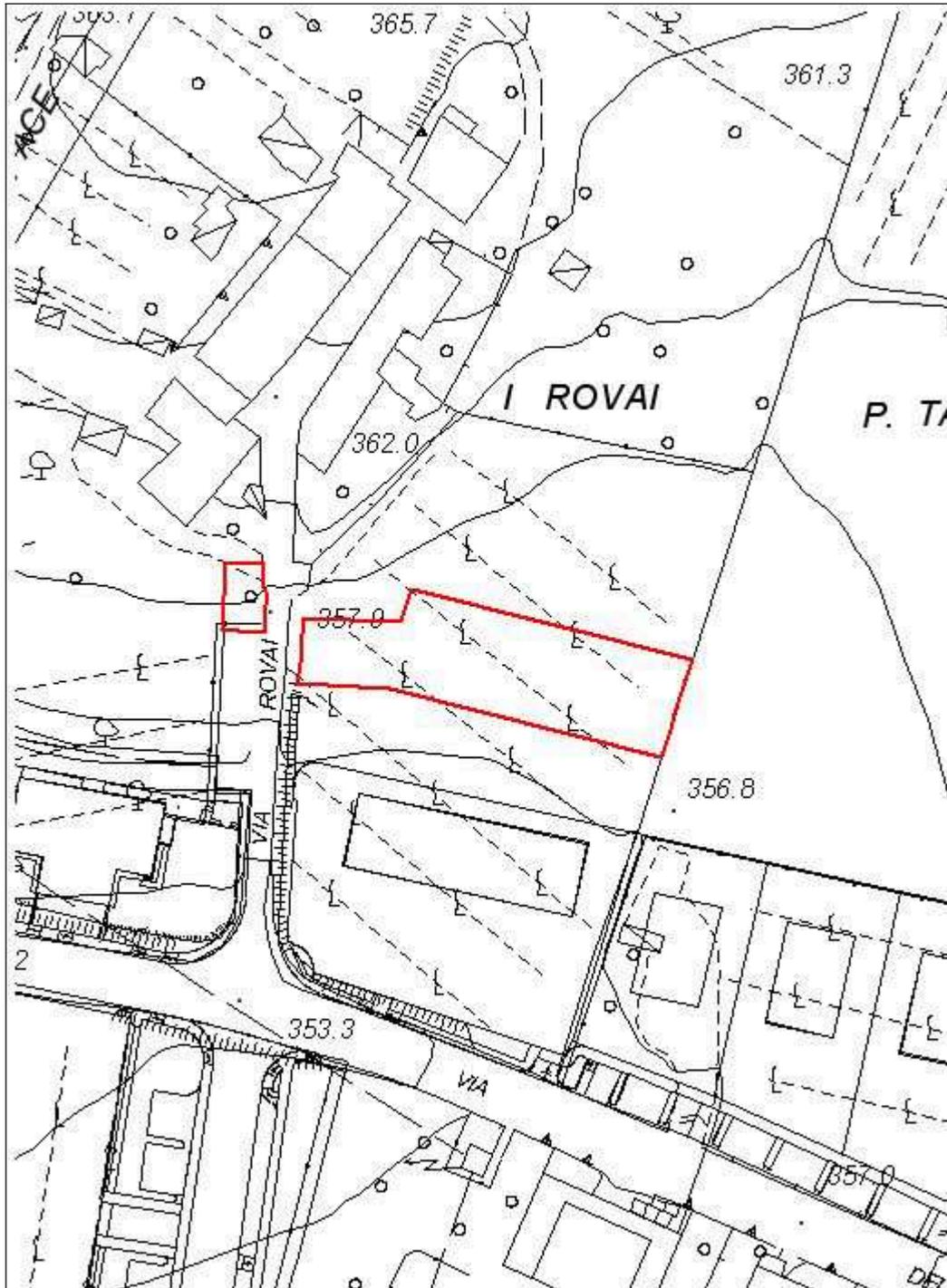
## **5. Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi**

Le aree di seguito elencate sono sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327:

- Strada e parcheggio Pod. Tavarnelle – Rovai - Tavarnelle
- Parcheggio e percorso pedonale via delle Fonti- Via Palazzuolo - Tavarnelle
- Parcheggio Viale due Giugno - Tavarnelle
- Strada, parcheggio e area scolastica via Allende – Tavarnelle
- Ampliamento area sportiva- Tavarnelle
- Viabilità via del Mocale – Tavarnelle
- Via Marconi – Tavarnelle
- Terzo lotto circonvallazione - Tavarnelle
- Percorso pedonale lungo Pesa, riva destra -. Sambuca
- Rotatoria via L. da Vinci, via Ghirlandaio, via Giovanni XXIII, - Sambuca
- Percorso pedonale lungo Pesa, riva sinistra e riva destra - Sambuca
- Rotatoria Pontenuovo – Sambuca
- Parcheggio in via S. Giovanni Gualberto - Sambuca
- Area scolastica S n.5 via Sinigogola - San Donato (art.34 nta)
- Parcheggio lato Nord del centro storico di San Donato
- Verde, parcheggi e viabilità area della Pieve - San Donato
- Percorso pedonale lato sud del centro storico di San Donato
- Variante stradale Pietracupa – San Donato
- Depuratore in loc. Romita
- Depuratore in loc. Noce
- Depuratore in loc. Morrocco
- Depuratore in loc. Badia a Passignano
- Rotatoria Morrocco
- Area mongolfiere in loc. Chiostrini
- Variante stradale Noce
- Area PEEP (As n.2/A san donato est) San Donato
- Area PIP (APE n.2 sambuca est) - Sambuca
- Area PIP (APE n.3 sambuca ovest) – Sambuca
- Area verde pubblico – Sambuca

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

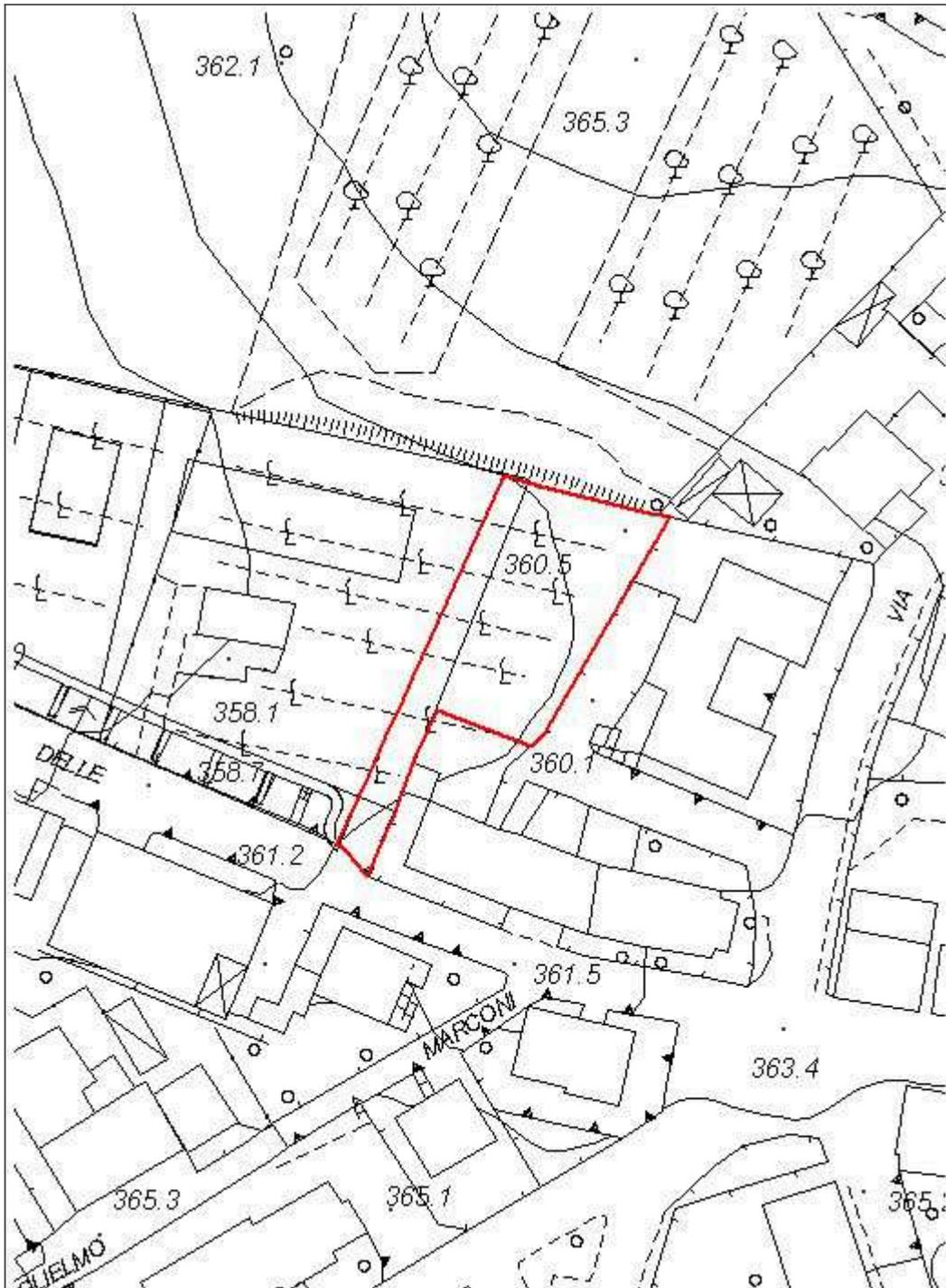
**Strada e parcheggio Pod. Tavarnelle – Rovai - Tavarnelle**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327-

**Strada e parcheggio Pod. Tavarnelle – Via delle Fonti - Tavarnelle**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

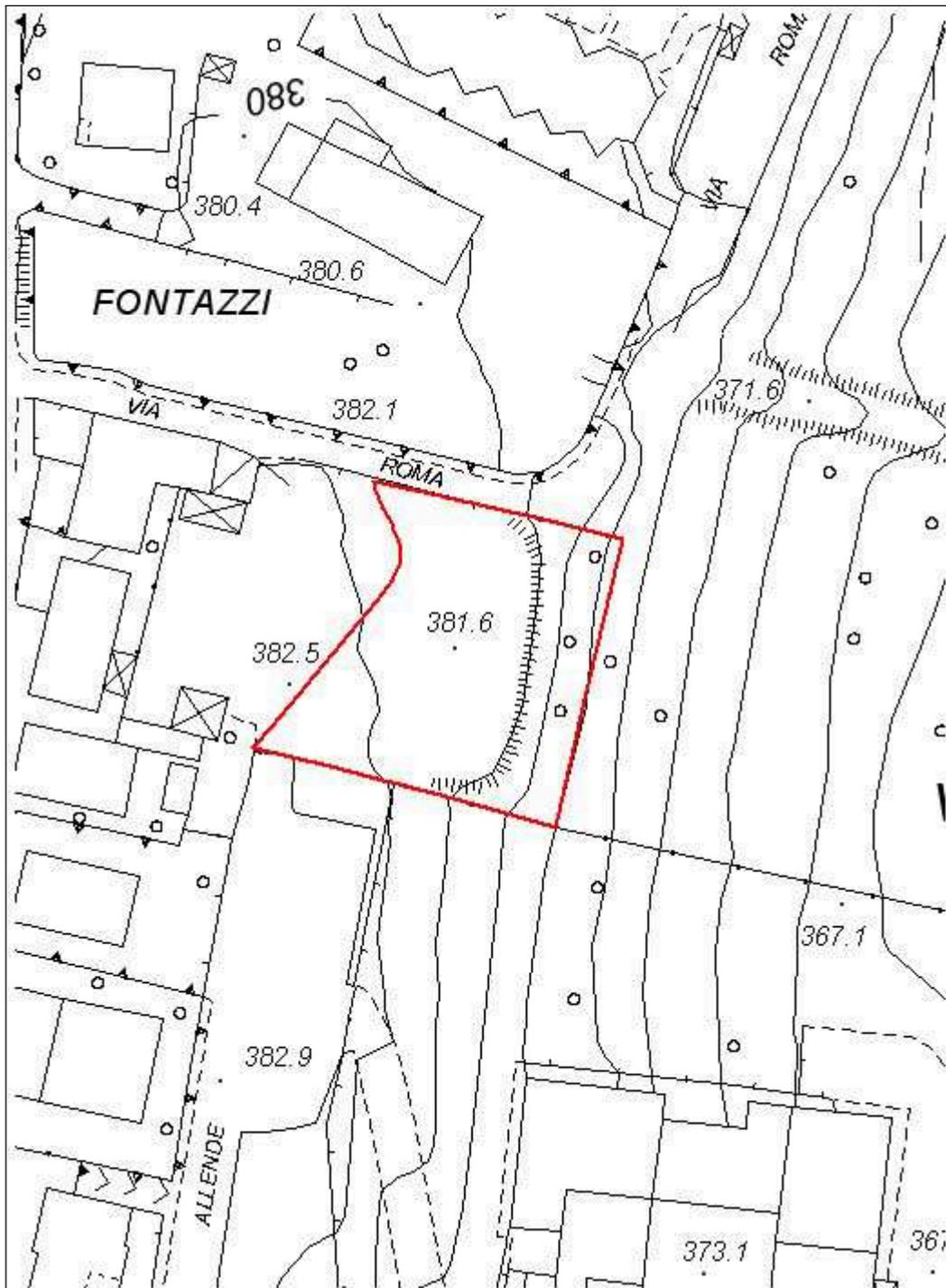
**Parcheggio viale due Giugno- Tavarnelle**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

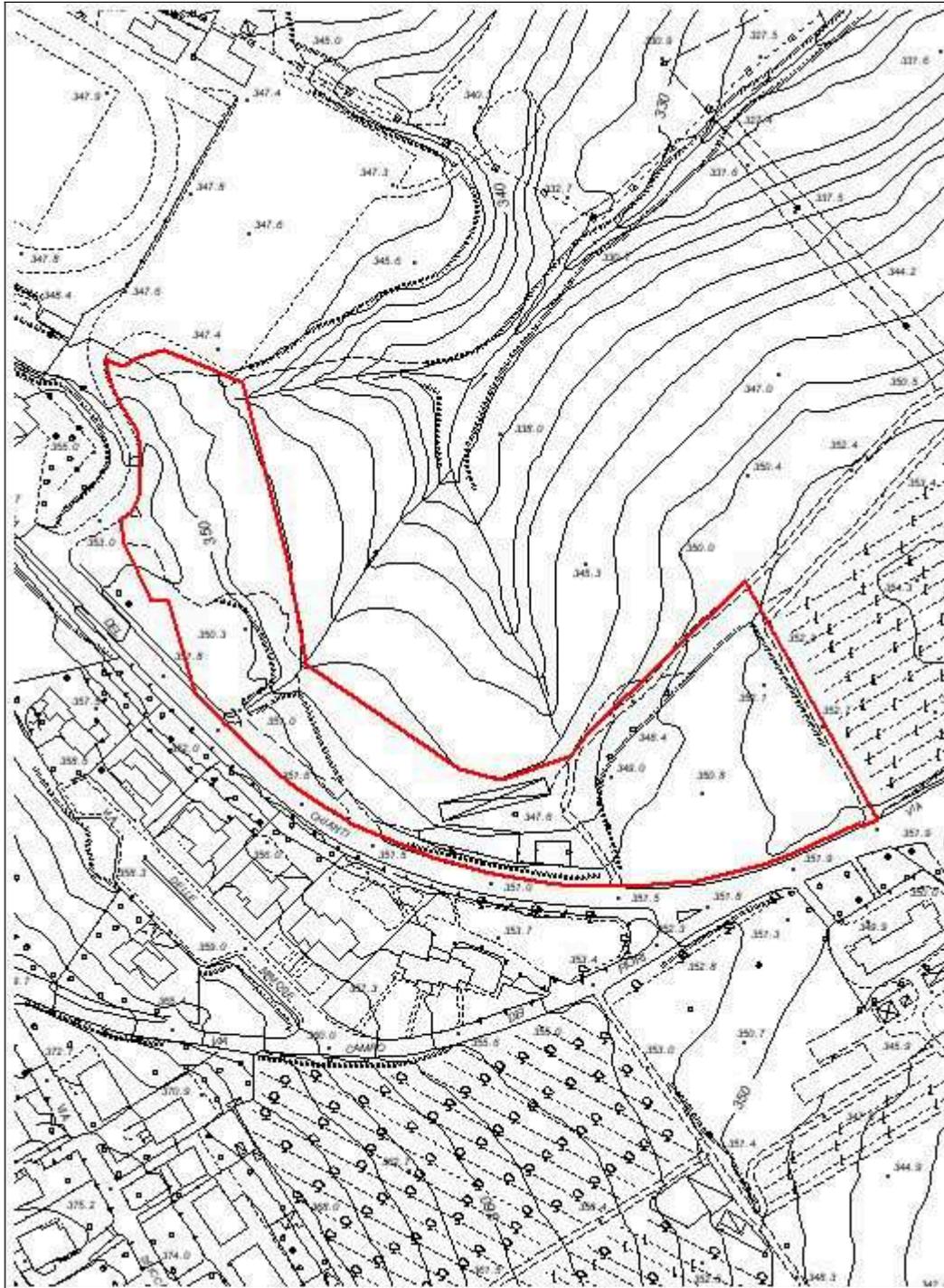
**Strada e parcheggio e area scolastica via Allende - Tavarnelle**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

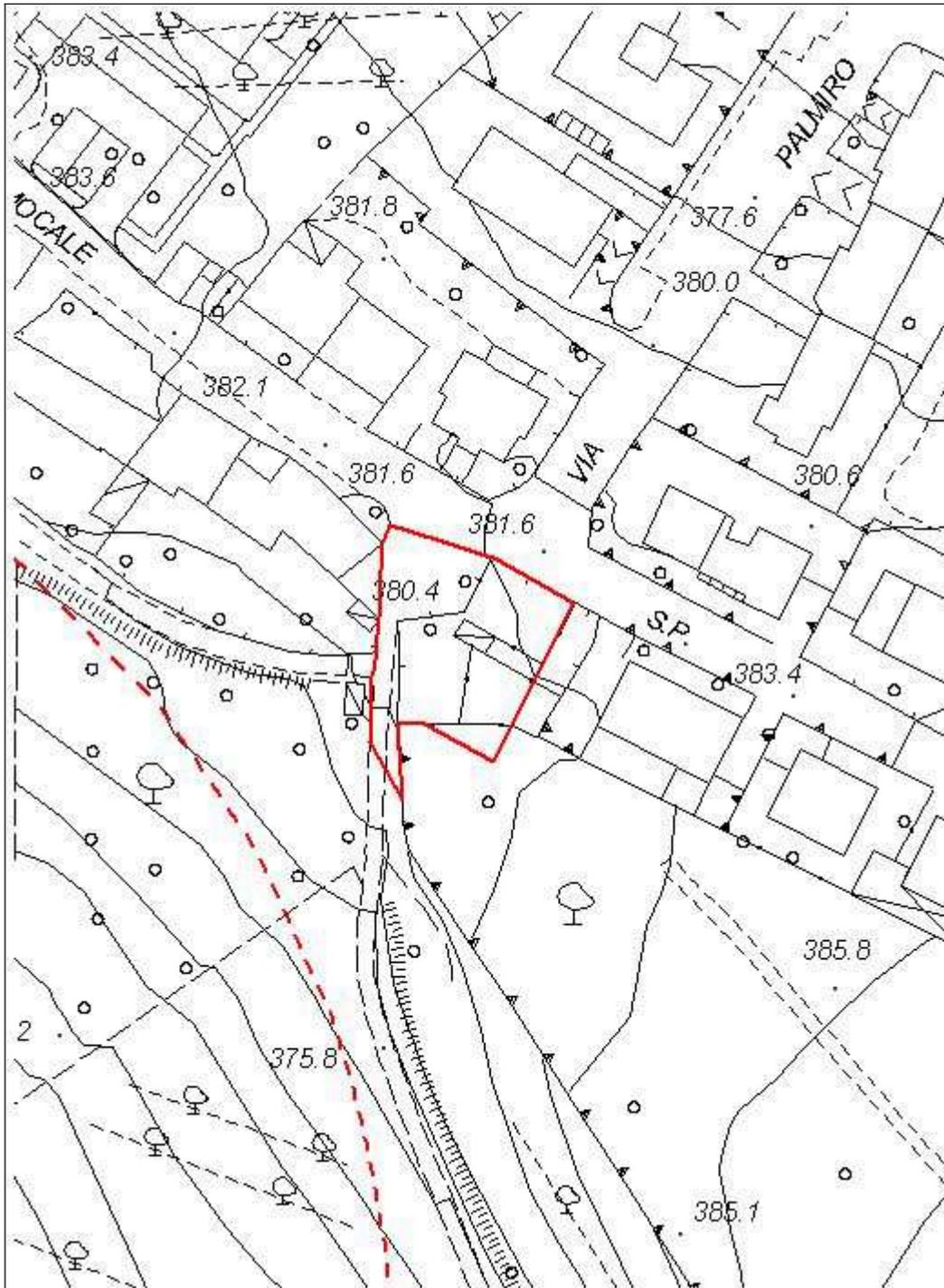
**Ampliamento area sportiva - Tavarnelle**



Scala 1:2500

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

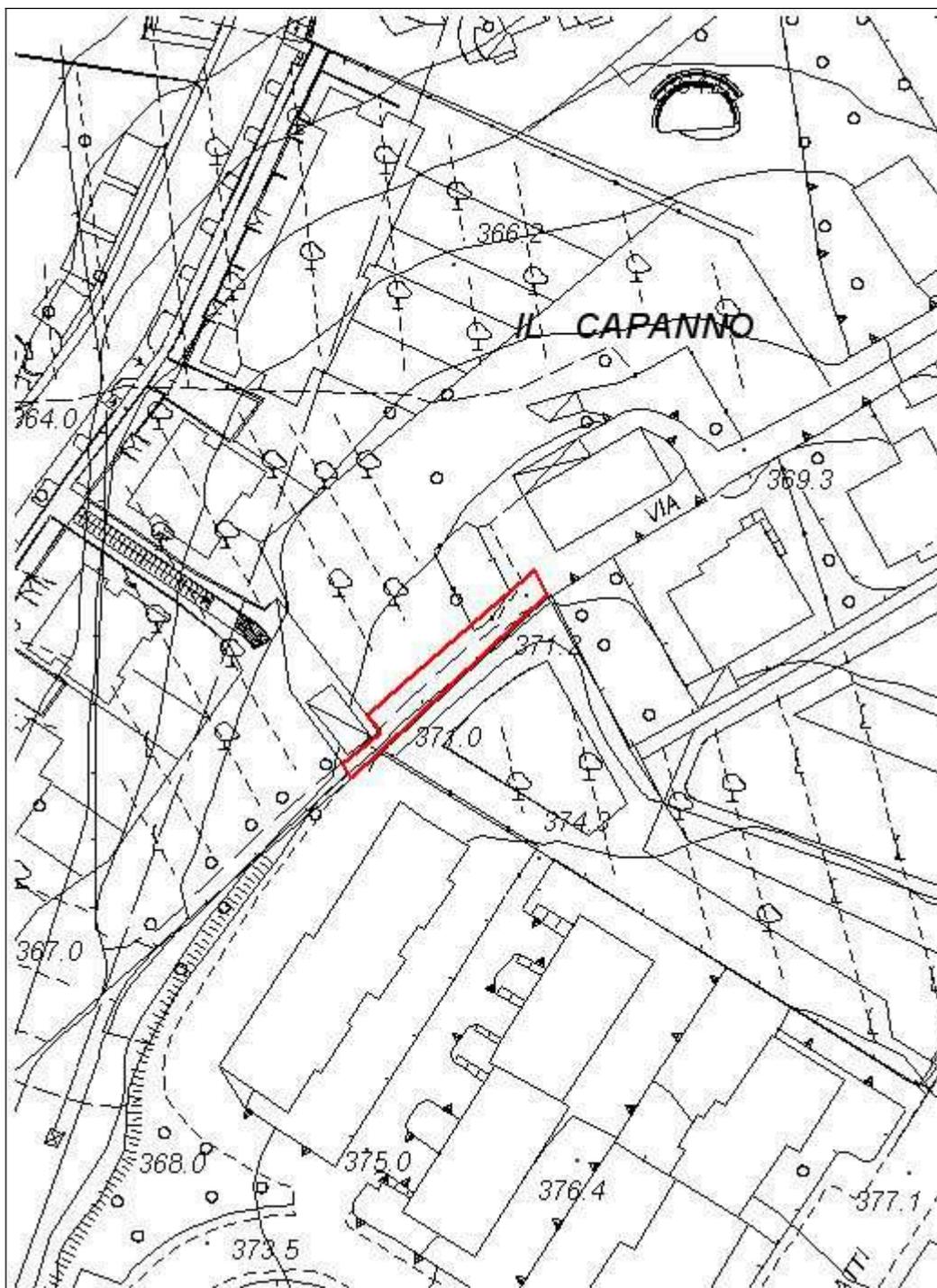
**Viabilità via del Mocale - Tavarnelle**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

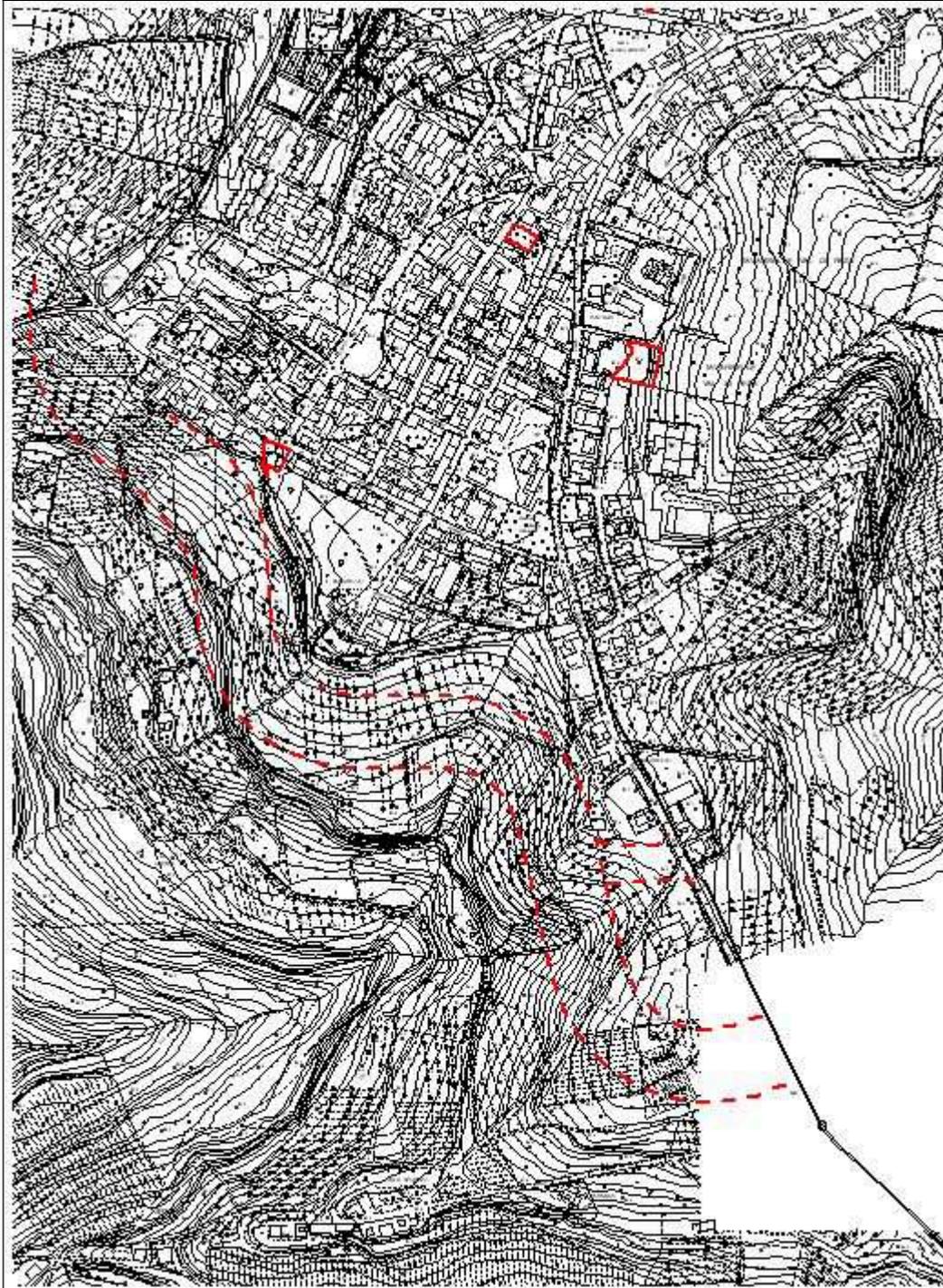
**Via Marconi - Tavarnelle**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

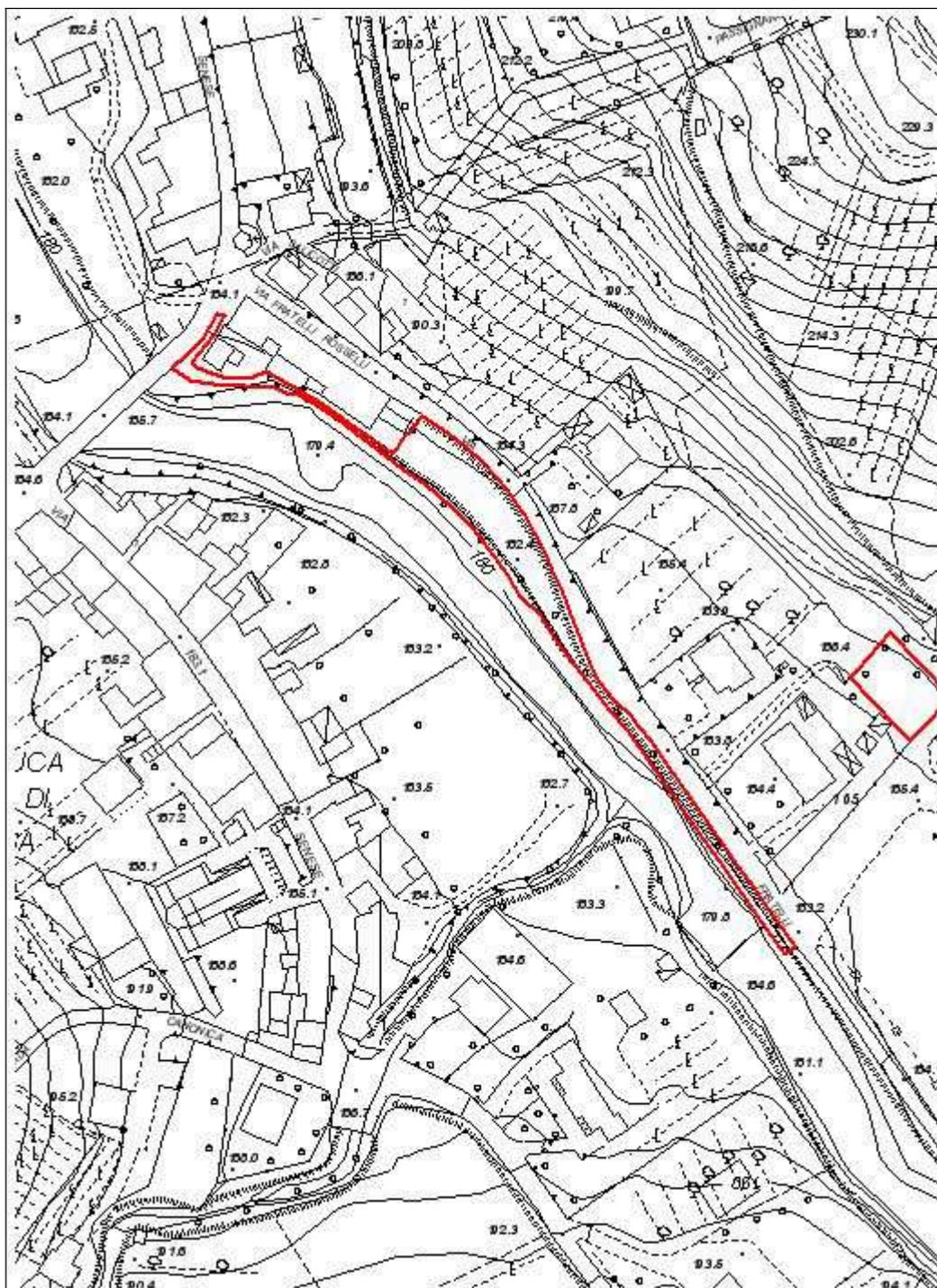
**Terzo lotto circoscrizione - Tavarnelle**



Scala 1:7500

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

**Percorso pedonale lungo Pesa, riva destra - Sambuca**

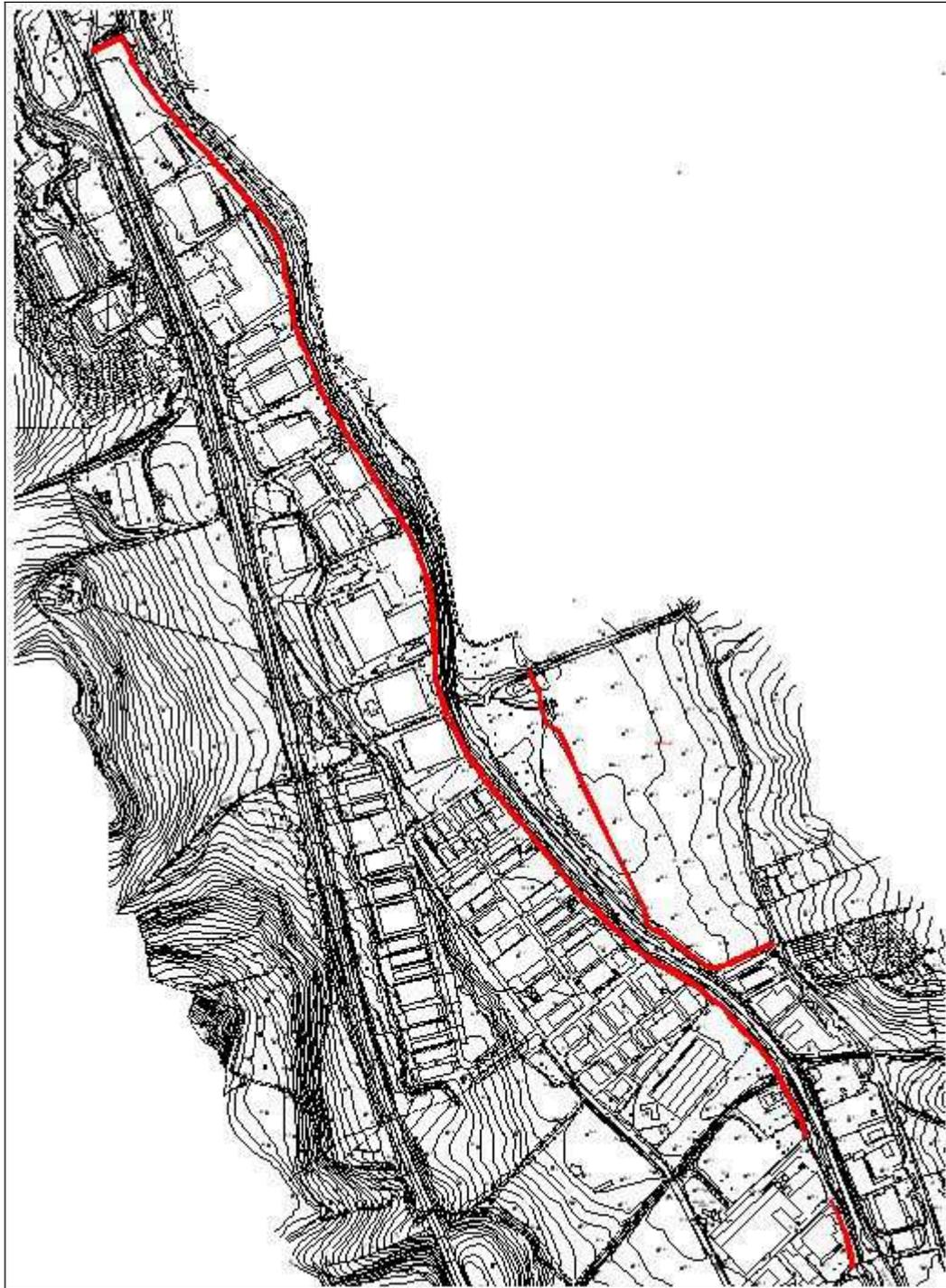


Scala 1:2000



Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

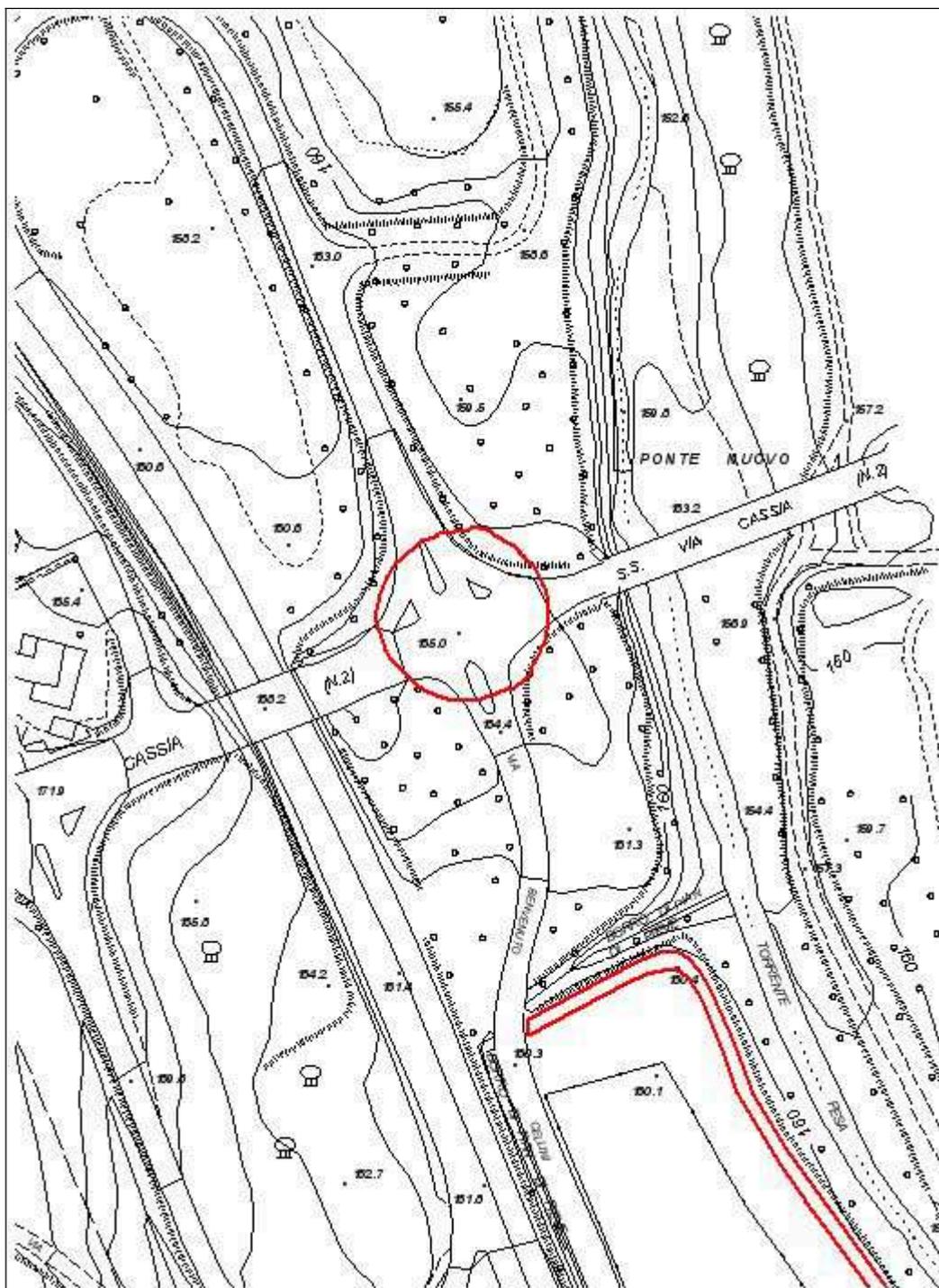
**Percorso pedonale lungo Pesa, riva destra e riva sinistra - Sambuca**



Scala 1:11000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

**Rotatoria Pontenuovo - Sambuca**

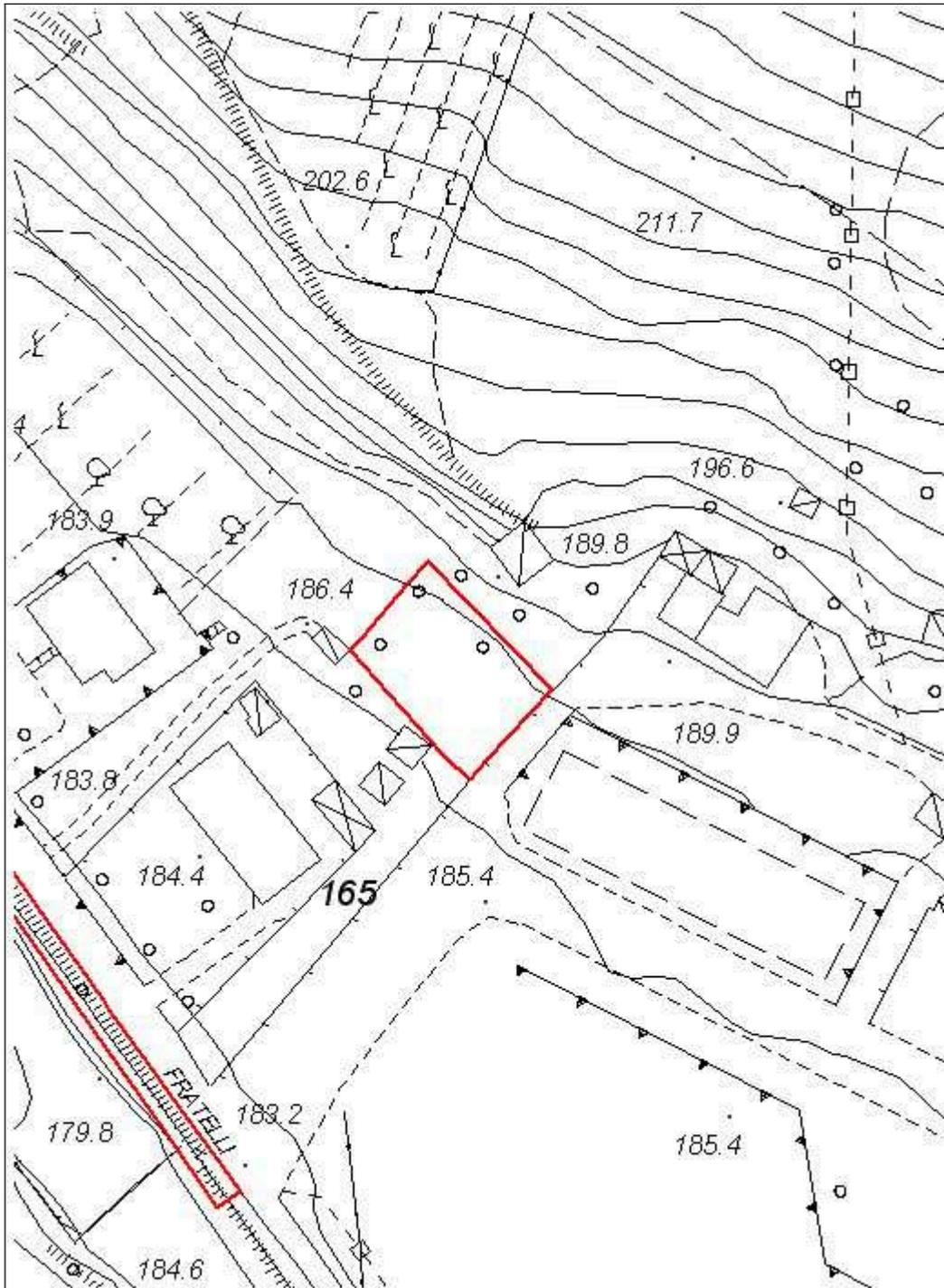


Scala 1:2000



Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

**Parcheggio via Giovanni Gualberto - Sambuca**

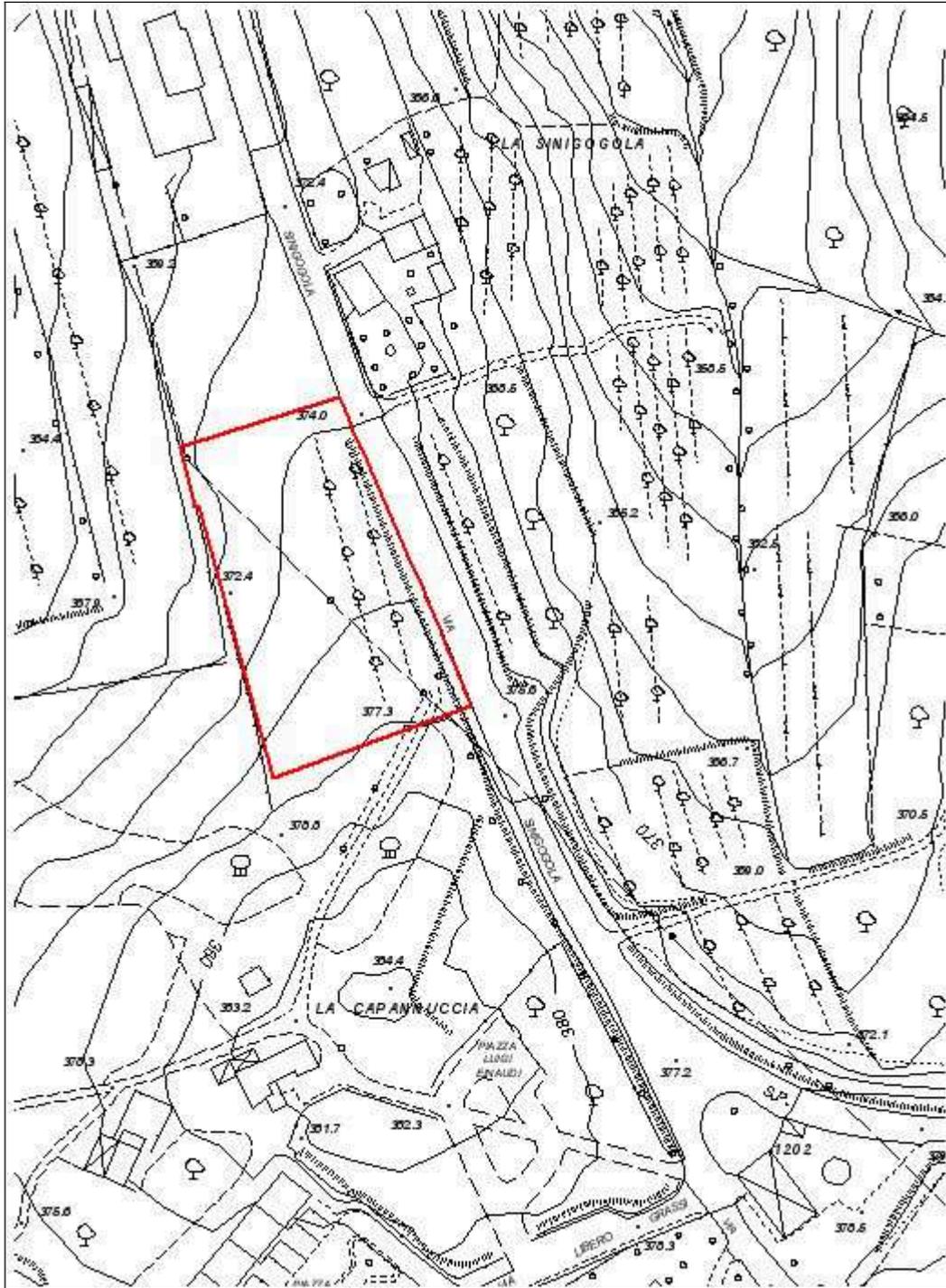


Scala 1:1000



Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

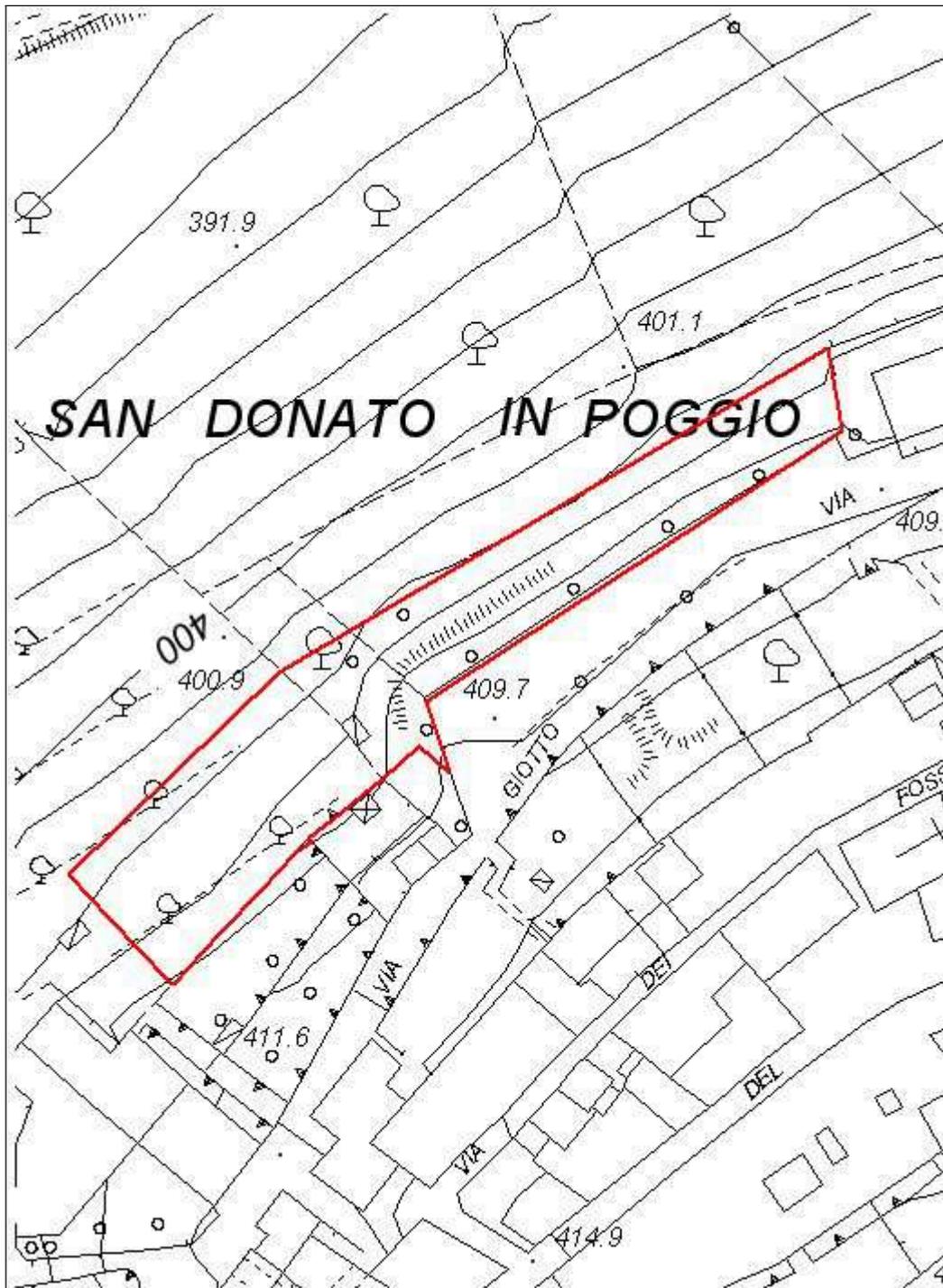
**Area scolastica Sn.5 via Sinigogola – San Donato in Poggio**



Scala 1:2000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

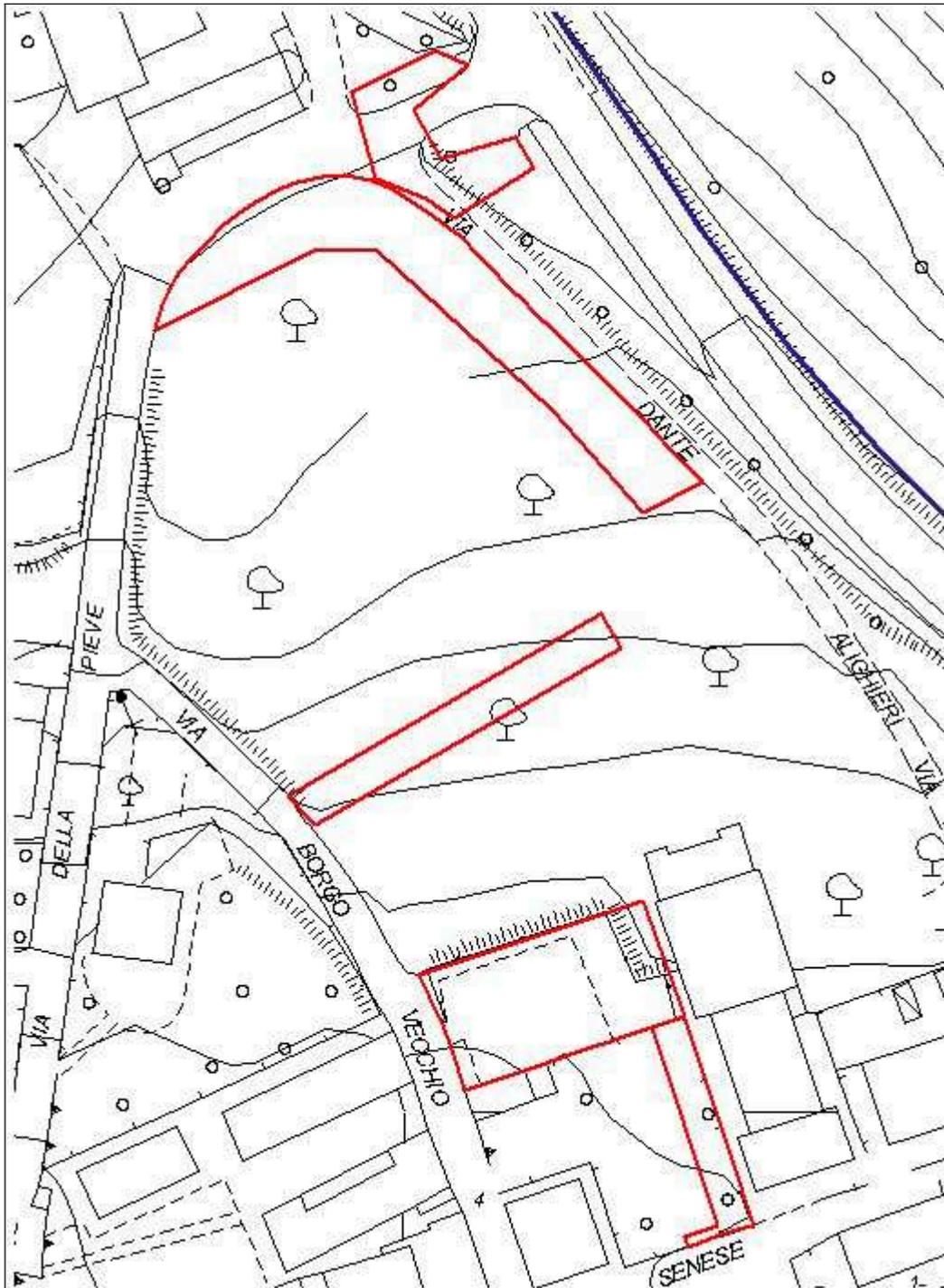
**Parcheggio lato nord del centro storico – San Donato in Poggio**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

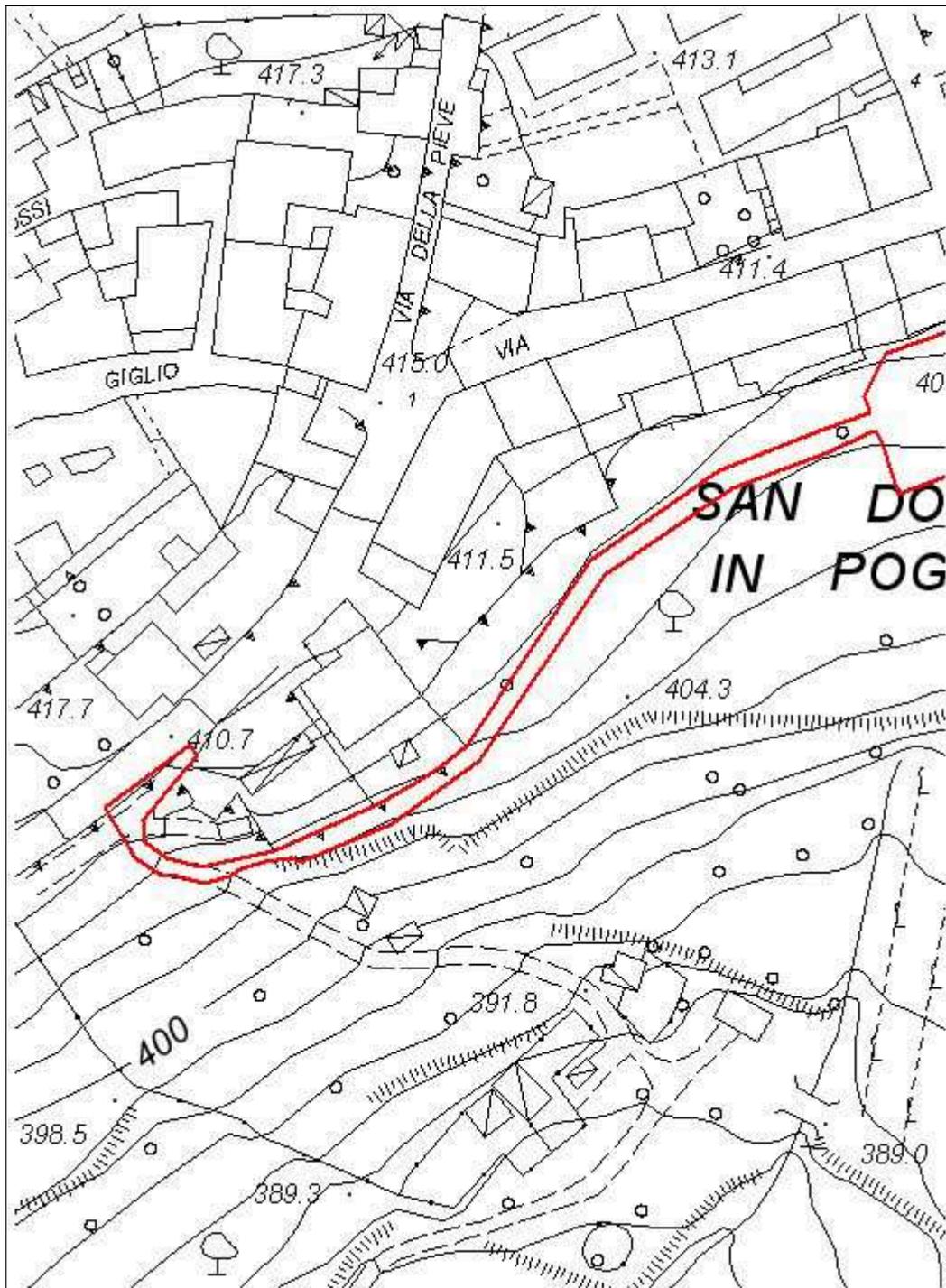
**Verde, parcheggi e viabilità area della Pieve – San Donato in Poggio**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

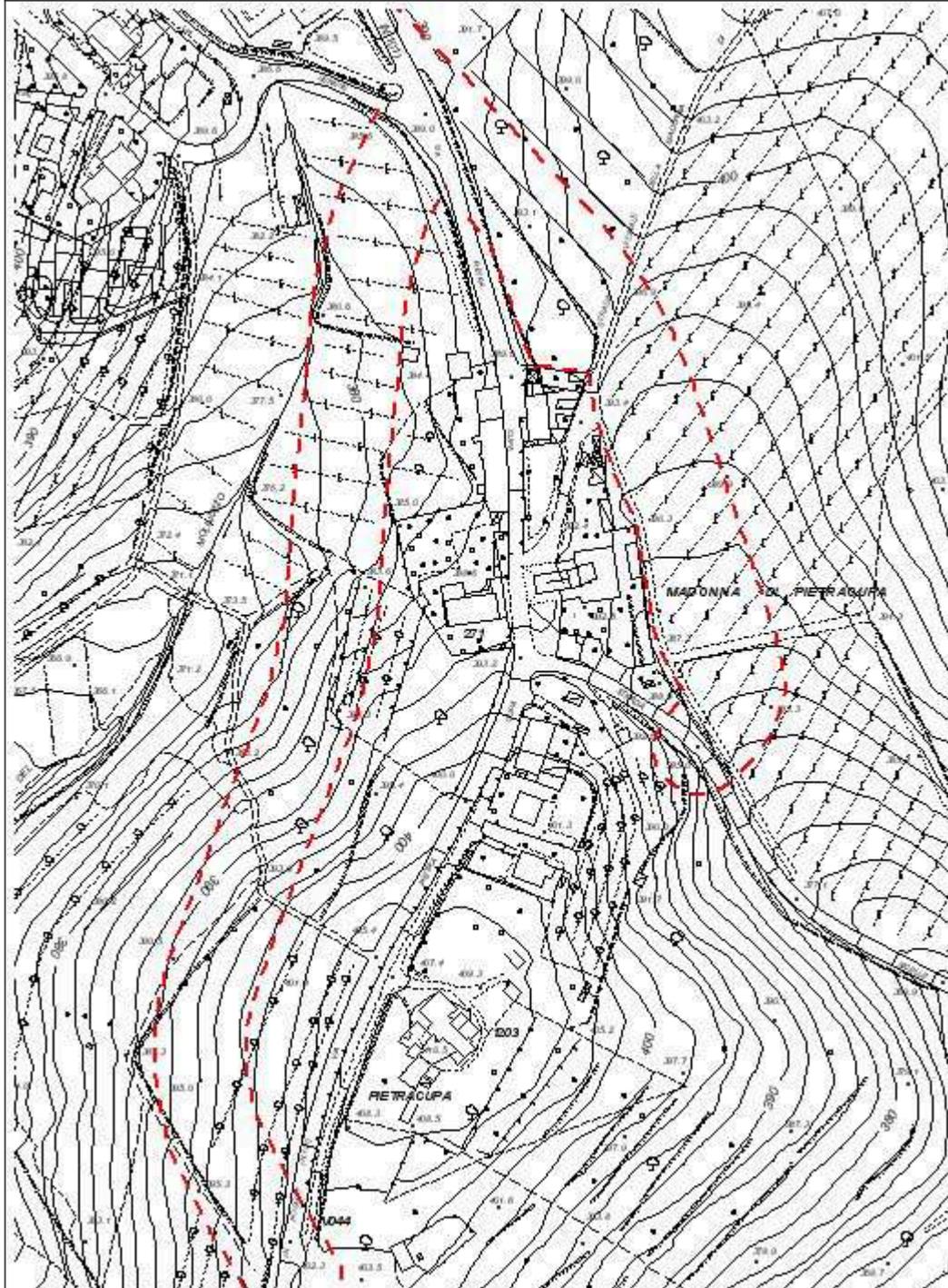
**Percorso pedonale lato sud del centro storico – San Donato in Poggio**



Scala 1:1000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

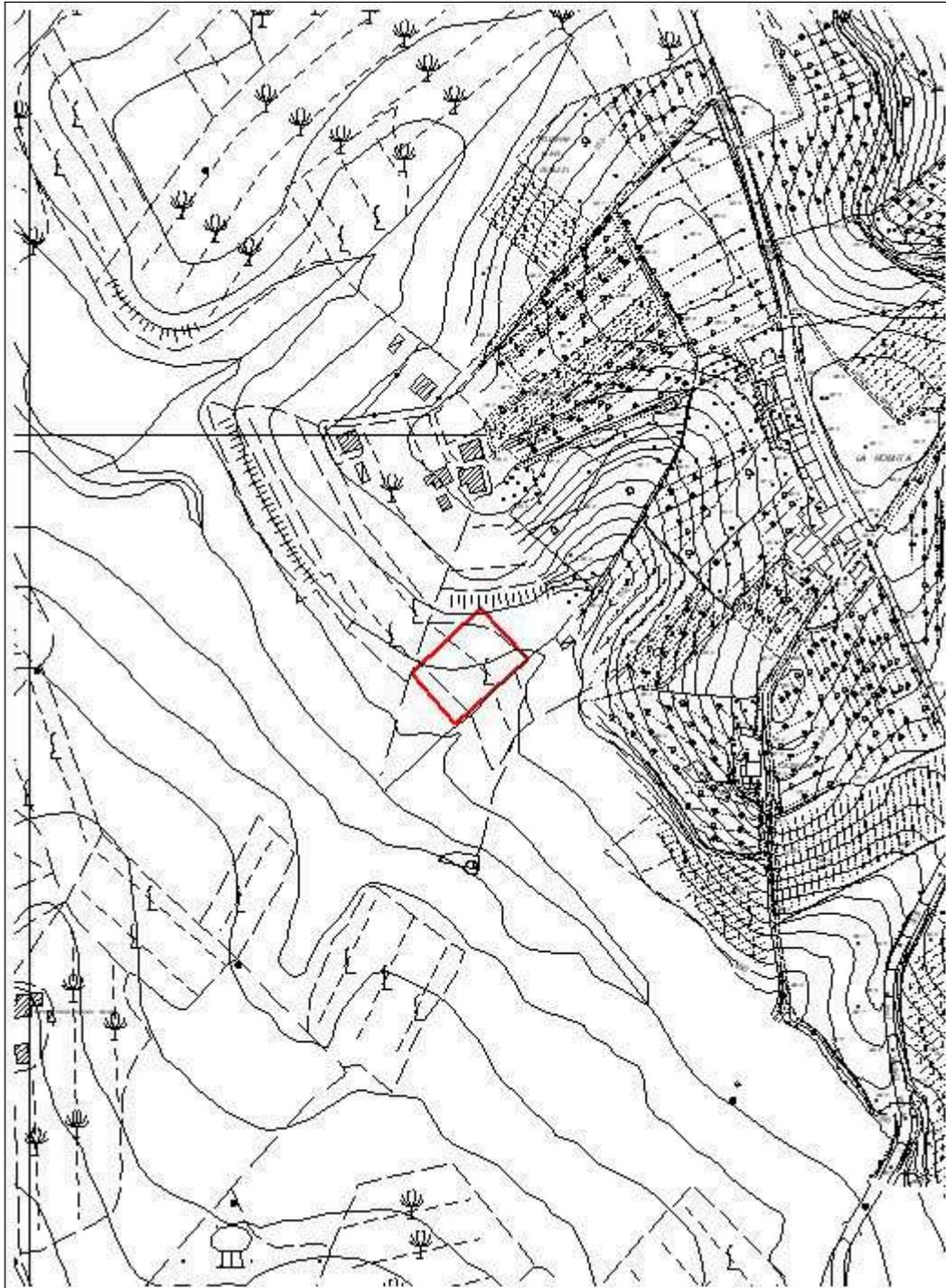
**Variante stradale Pietracupa – San Donato in Poggio**



Scala 1:3000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

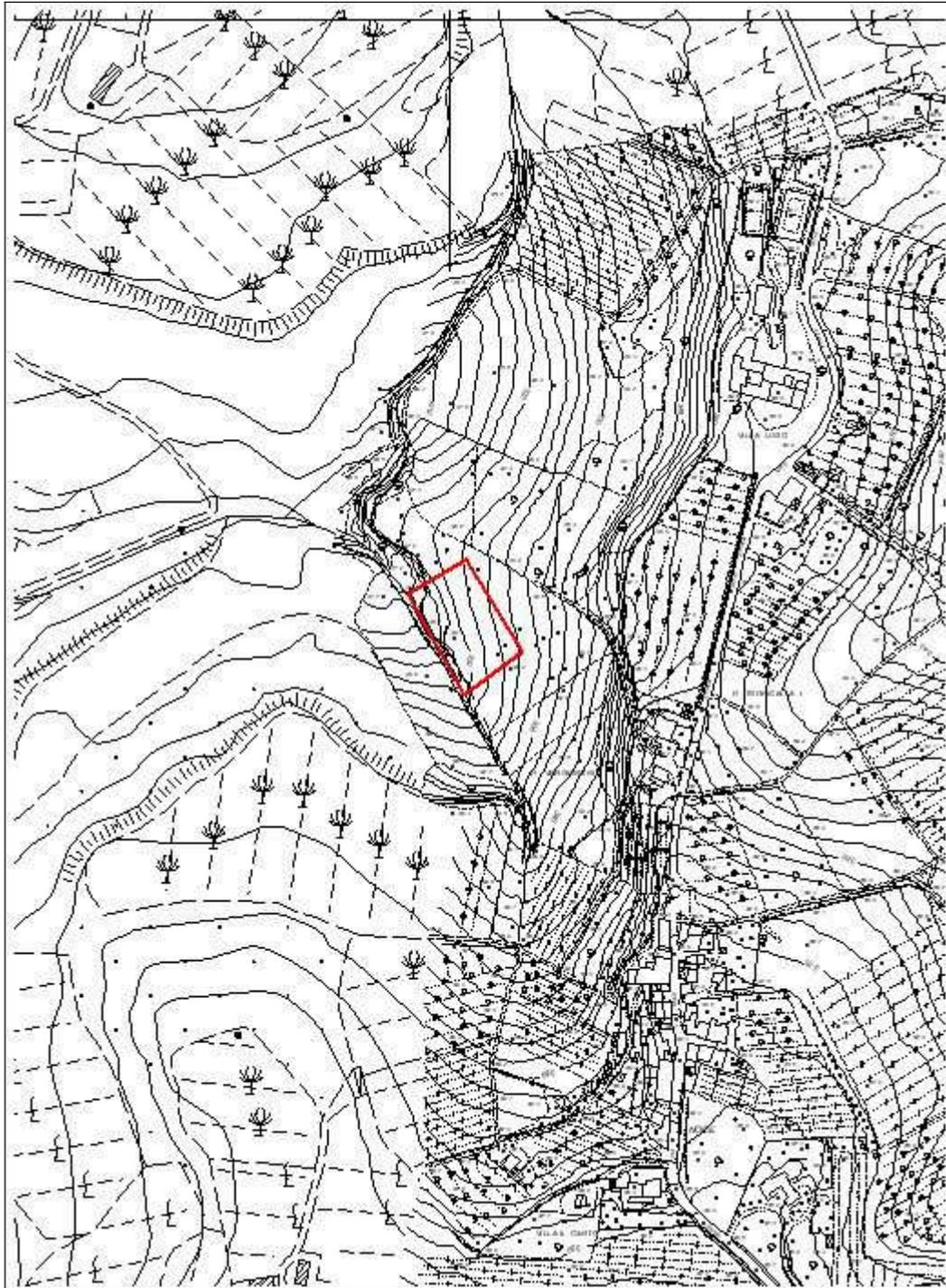
**Depuratore in loc. Romita**



Scala 1:5000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

**Depuratore in loc. Noce**



Scala 1:5000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

**Depuratore in loc. Morrocco**



Scala 1:5000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

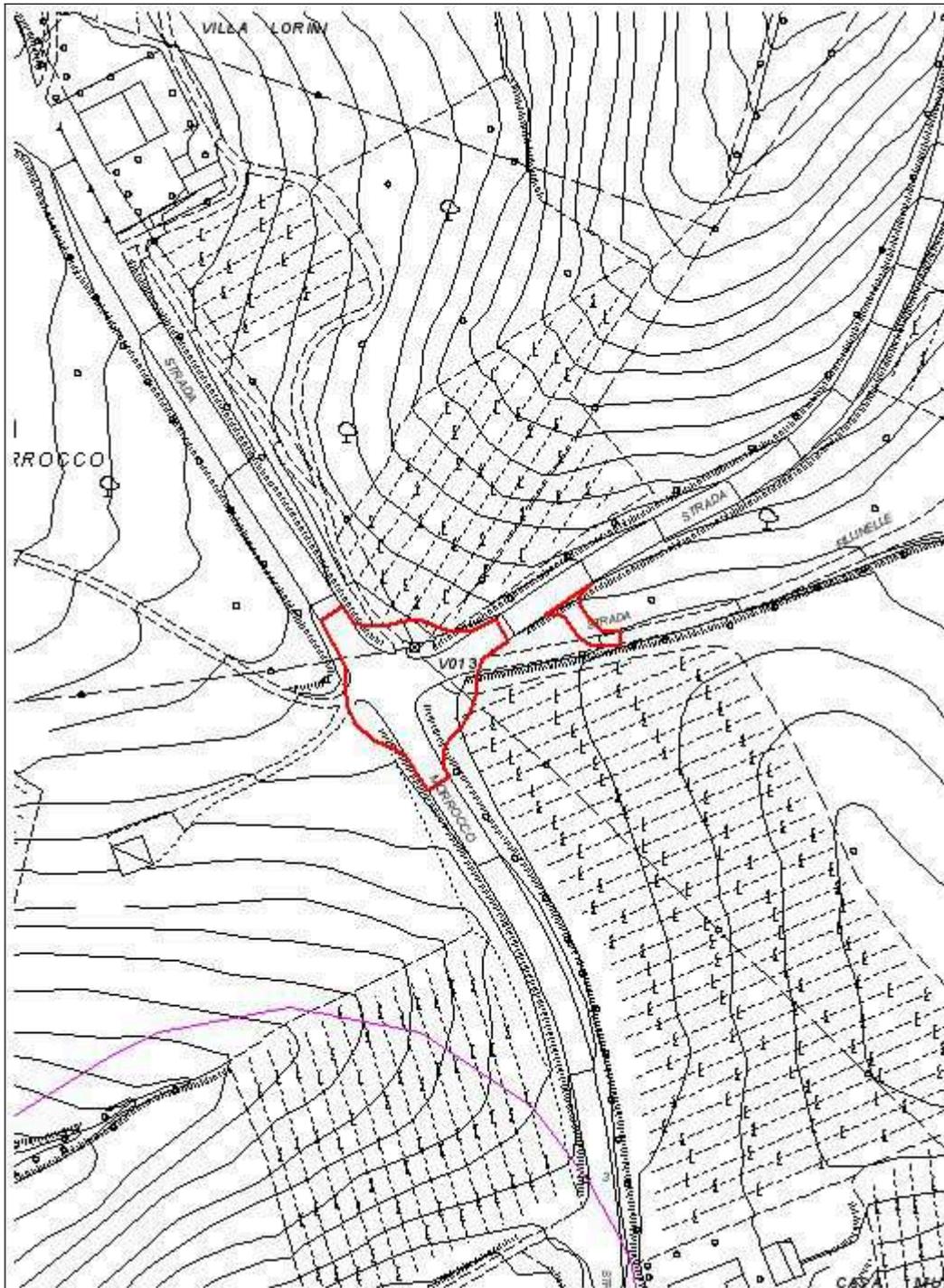
**Depuratore in loc. Badia a Passignano**



Scala 1:5000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

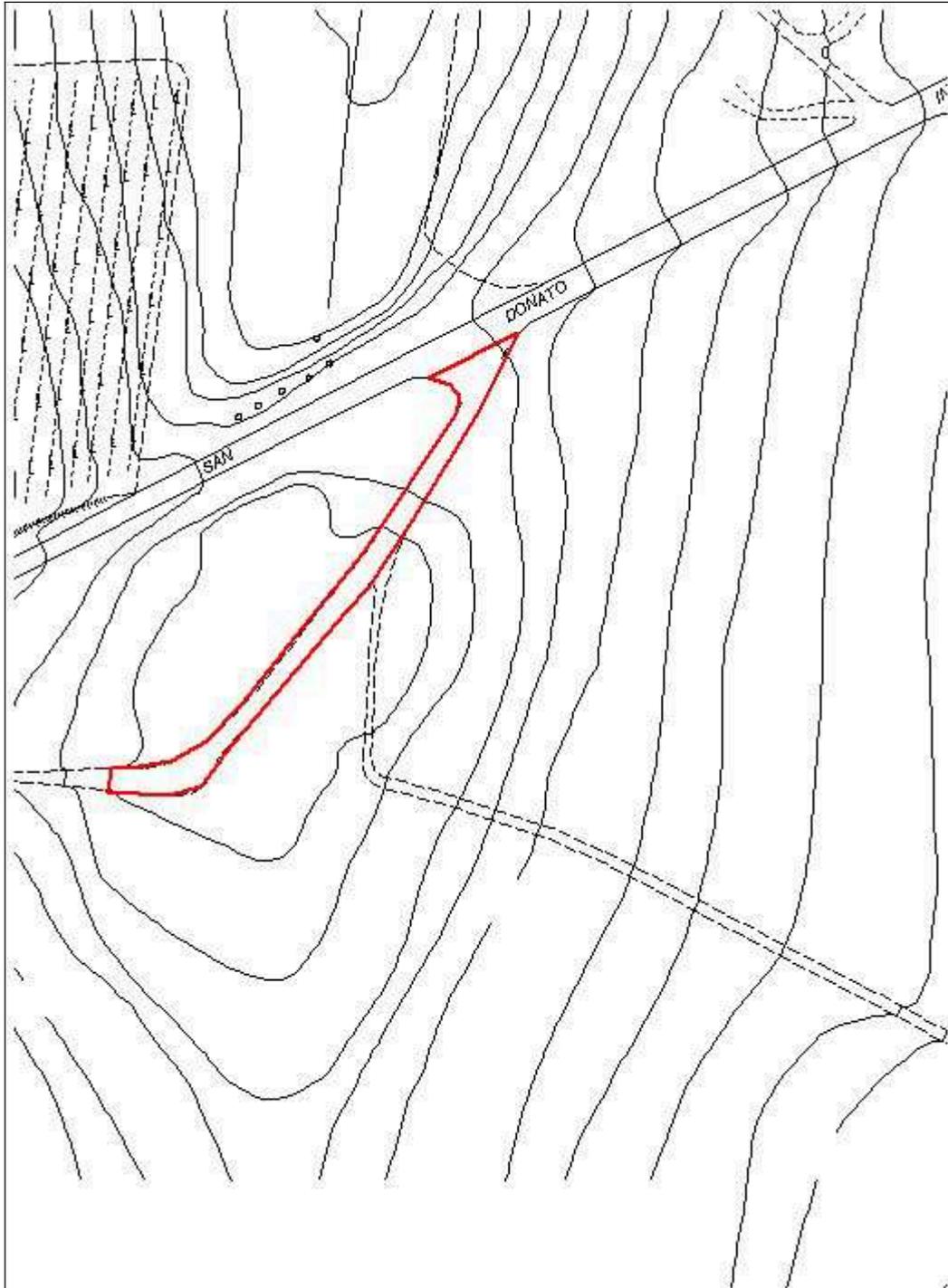
**Rotatoria in loc. Morrocco**



Scala 1:2000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

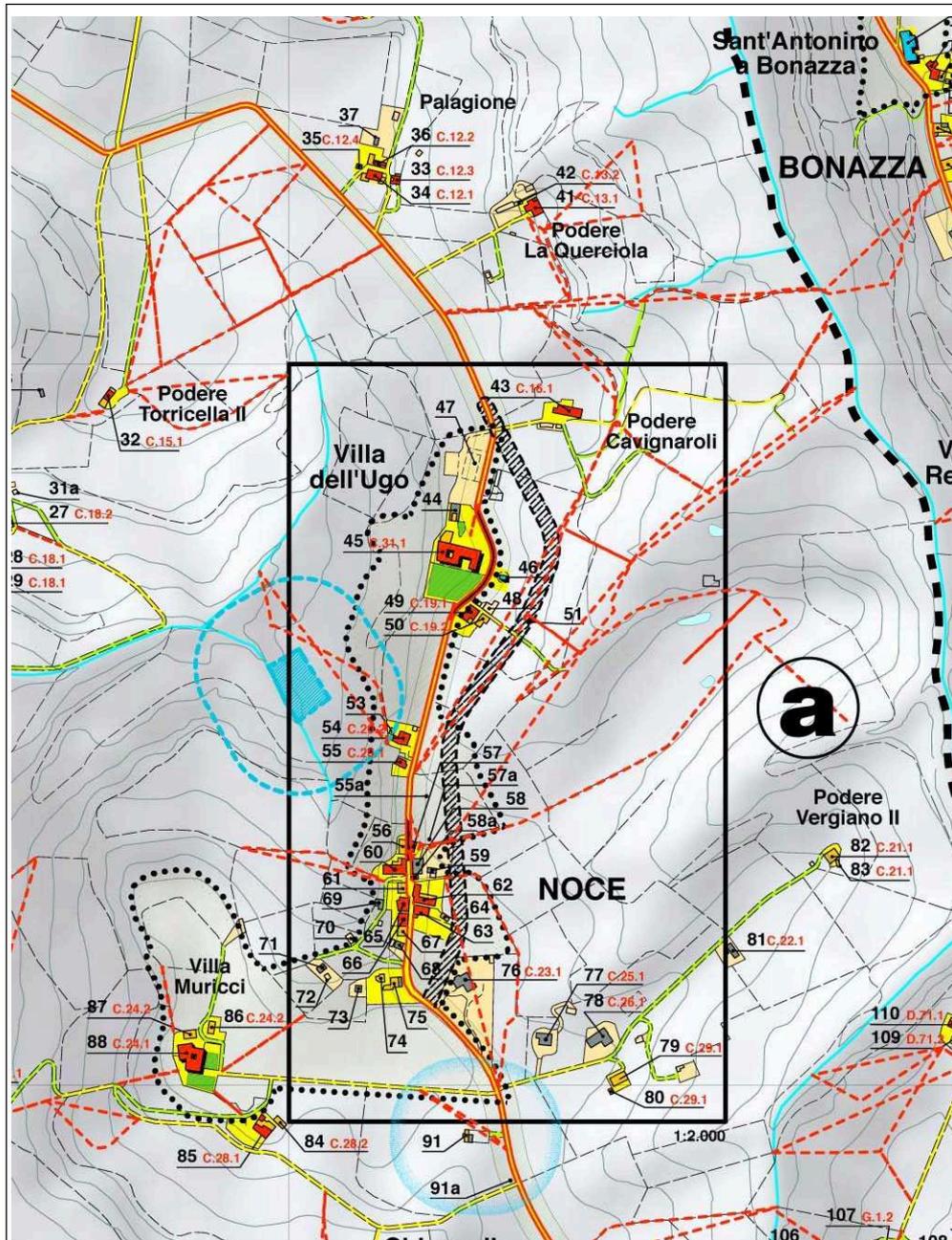
**Area mongolfiere in loc. Chiostrini - Tavarnelle**



Scala 1:2000

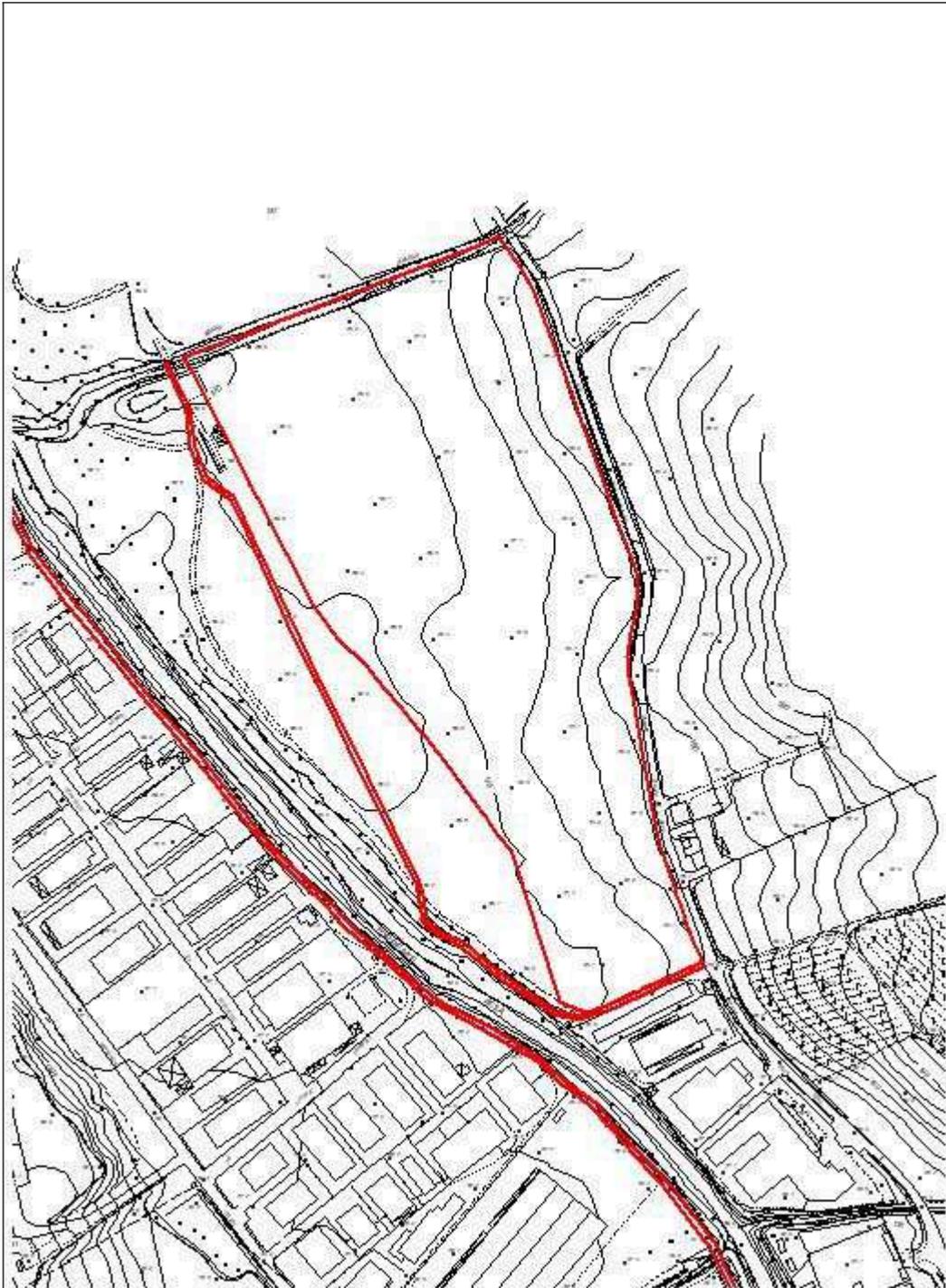
Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

### Variante stradale Noce



Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

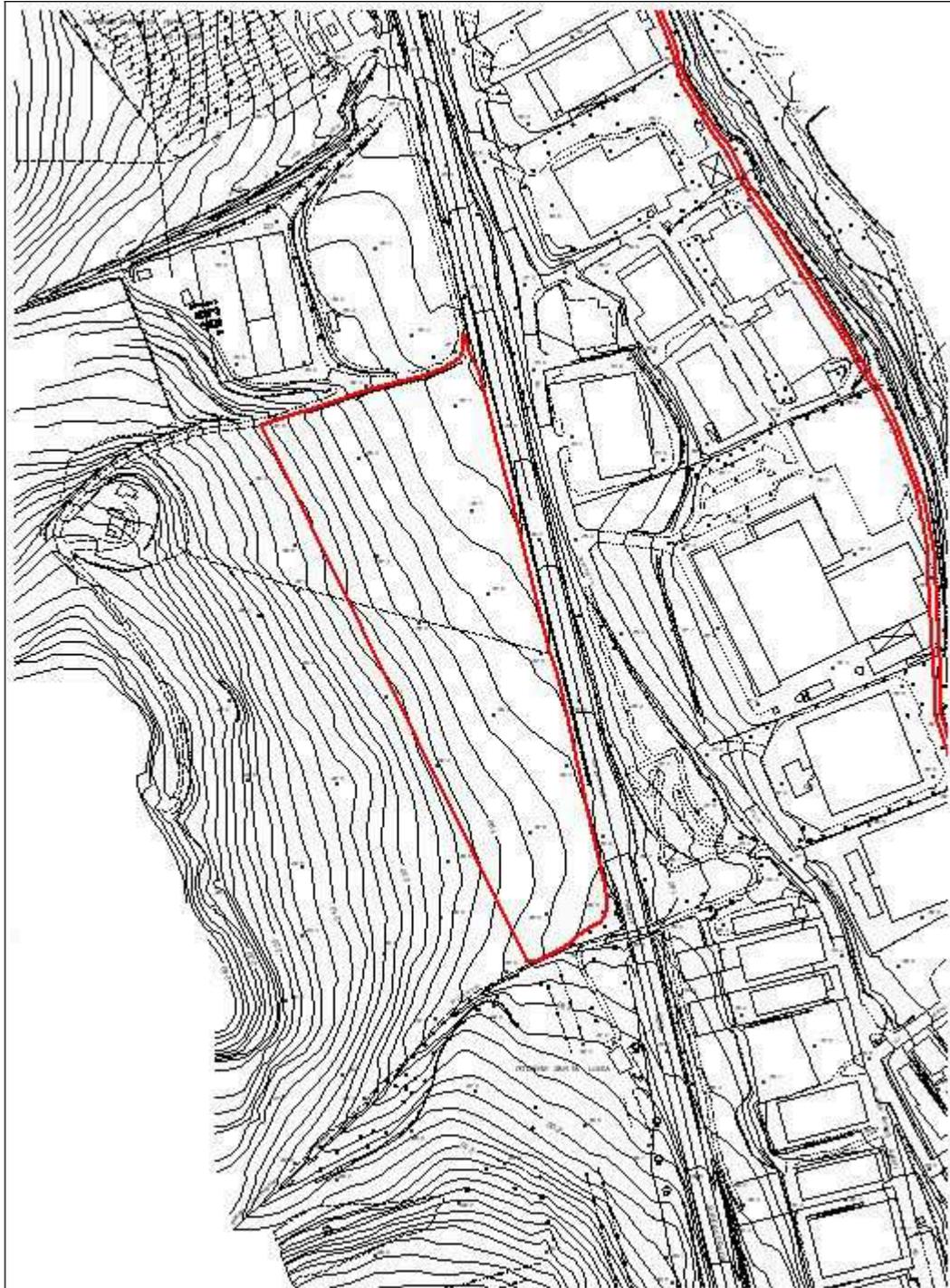
**Area PIP (APE n.2 sambuca est) - Sambuca**



Scala 1:5000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

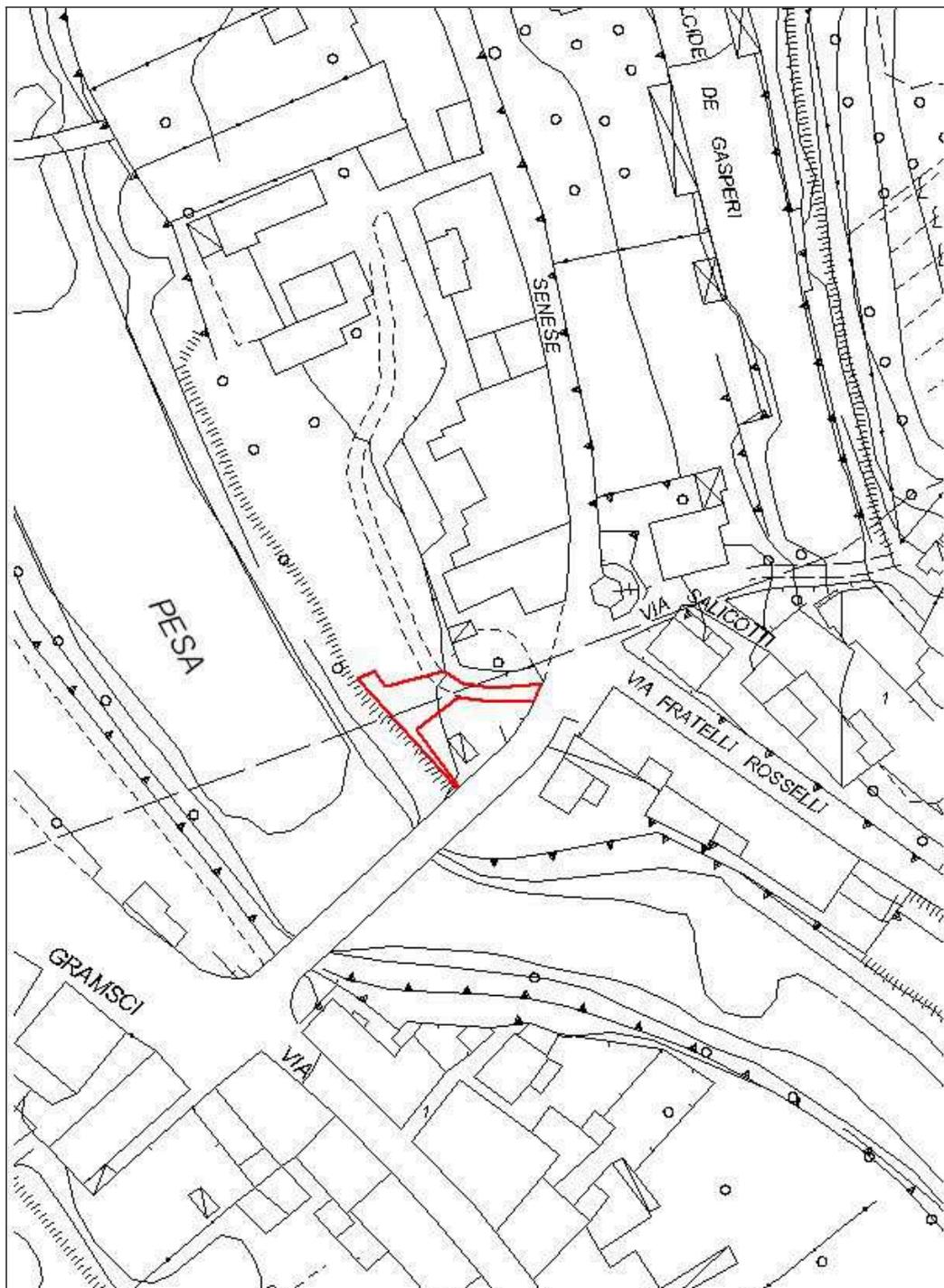
**Area PIP (APE n.3 sambuca ovest) – Sambuca**



Scala 1:5000

Aree per nuove infrastrutture da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi ai sensi dell'art.9 del DPR 8.06.2001 n.327 –

**Area verde pubblico – Sambuca**



## Sintesi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico comparato con le previsioni del Piano Strutturale

<b>AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>			
Residenza - previsioni di R.U.	previsioni di P.S.		
<b>TAVARNELLE VAL DI PESA</b>			
RU n.1 via I maggio	mc	1.600	
RU n.2 via delle Fonti – via XXV Aprile	mc	1.100	
RU n.3 via Roma	mc	1.200	
RU n.5 via 2 giugno	mc	1.900	
RU n.6 via Naldini	mc	800	
RU n.7 Borghetto	mc	1.900	
<b>Totale Tavarnelle</b>	<b>mc</b>	<b>8.500</b>	<b>mc 9.000</b>
<b>SAMBUCA</b>			
RU n.8 Sambuca centro	mc	0	mc. 3.000
<b>SAN DONATO</b>	mc	0	mc. 3.000
<b>Totali previsioni di R. U.</b>	<b>mc</b>	<b>8.500</b>	<b>totale PS mc 15.000</b>

<b>LOTTE LIBERE NEL TESSUTO CONSOLIDATO</b>			
Residenza - previsioni di R.U.		previsioni di P.S.	
<b>TAVARNELLE VAL DI PESA</b>			
LL. n.1 Loc. Fornace	mc	500	
LL n.2 via Marconi	mc	300	
LL n.3 Quattro strade	mc	500	
LL n.4 Via Cassia	mc	450	
LL n.5 via Cassia	mc	450	
<b>Totale Tavarnelle</b>	<b>mc</b>	<b>2.200</b>	<b>mc 9.000</b>
<b>SAMBUCA</b>			
LL. n.6 Via Torricelle	mc	1.200	
LL. n.7 Via Rosselli	mc	500	
LL n.8 Via Chiantigiana	mc	700	
LL n.9 Via Il Passignano	mc	600	
<b>Totale Sambuca</b>	<b>mc</b>	<b>3.000</b>	<b>mc 3.000</b>
<b>SAN DONATO</b>			
			<b>mc. 3.000</b>
<b>Totali previsioni di R. U.</b>	<b>mc</b>	<b>5.200</b>	<b>totale PS mc 15.000</b>

<b>AREE DI NUOVO IMPIANTO</b>			
Residenza - previsioni di R.U.		previsioni di P.S.	
<b>TAVARNELLE VAL DI PESA</b>			
NI n.1 Via Don Minzoni	mc	4.000	
NI n.2 casa Marina 1	mc	4.500	
NI n.3 casa Marina 2	mc	3.500	
NI n.4 Rovai Pod. Tavarnelle	mc	7.500	
NI n.5 PRU area C7 *	mc	2.750	
NI n.6 via del Chianti	mc	5.400	
NI n.7 Spicciano	mc	1.200	
NI n.8 Borghetto	mc	2.000	
NI n.9 Allende - Fontazzi	mc	1.000	
NI n.16 Casa Marina 3	mc	1.200	
area loc. Belvedere*	mc.	3.500	
<u>NI n.19 Poggio Secco</u>	<u>mc</u>	<u>3.000</u>	
<b>Totale Tavarnelle</b>	<del>mc</del>	<del>36.550</del>	mc 40.000
	<u>mc</u>	<u>39.550</u>	
<b>SAMBUCA</b>			
NI n.10 Via Biagi	mc	2.200	
NI n.10 Via Biagi- residenza temp.	mc	1.500	
NI n.11 Via del Passignano	mc	1.200	
NI n.12 strada Chiantigiana	mc	1.500	
NI n.13 Sambuca centro	mc	4.500	
NI n.14 Via Chiantigiana	mc	3.000	
NI n.17 Via Biagi	mc	1.300	
<b>Totale Sambuca</b>	mc	15.200	mc 25.000
<b>SAN DONATO</b>			
NI n.15 via F.lli Cervi	mc	5.000	mc. 7.200
NI n. 18 p.zza del Pozzo Nuovo (non residenziale)	mc.	1.000	
<b>Totali previsioni di R. U.</b>	<del>mc</del>	<del>57.750</del>	<b>totale PS</b>
	<u>mc</u>	<u>60.750</u>	<b>mc 72.200</b>
* aree già previste nel PRg vigente, con Piano Attuativo approvato, ma non convenzionate alla data di adozione del P.S.			

AREE STRATEGICHE			
Residenza - previsioni di R.U.		previsioni di P.S.	
Podere degli Orti - Tavarnelle	mc	12.500	mc. 12.500
SAN DONATO			
NI n.2/A area strategica Est	mc	3.800	
NI n.2/B area strategica Oves	mc	8.200	
Totale San Donato	mc.	12.000	mc. 27.000
<b>Totali previsioni di R. U.</b>	<b>mc</b>	<b>24.500</b>	<b>totale PS mc 39.500</b>
Altre destinazioni - previsioni di R.U.		previsioni di P.S.	
Podere degli Orti - Tavarnelle	mc	9.500	mc. 17.500

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVA PREVISIONE			
previsioni di R.U.		previsioni di P.S.	
	sup. territoriale		sup. territoriale
TAVARNELLE			
APE N.1 PIP Rovai*	mq	12.500	mq. 15.000
SAMBUCA			
APE N.2 Sambuca est	mq	71.300	
APE N.3 Sambuca ovest	mq	65.000	
APE N.4 Via Caravaggio Sambuca	mq	13.220	
Totale Sambuca	mq	<del>136.300</del> 149.520	mq. 150.000
<b>Totali previsioni di R. U.</b>	<b>mq</b>	<del>148.800</del> <b>162.020</b>	<b>totale PS mq 165.000</b>