

RELAZIONE



COMUNE DI
TAVARNELLE VAL DI PESA
PIANO OPERATIVO

FEBBRAIO 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, Benedetto Di Cristina, Paolo Nicoletti Valutazione

Indagini geologiche
ProGeo associati

David Baroncelli, Sindaco

Indice

1) Dal Regolamento urbanistico al Piano operativo -----	5
2) Caratteristiche del Piano operativo e sua validità-----	5
3) Il perimetro del territorio urbanizzato e la sua definizione -----	6
4) Il territorio extraurbano e la sua definizione -----	7
4.1) La Gestione del territorio e la sua manutenzione -----	10
4.1.1) Obiettivi di qualità e interventi nel paesaggio dei crinali e dei versanti -----	10
4.1.2) Obiettivi di qualità e interventi nel paesaggio dell'ambiente fluviale-----	13
4.1.3) Obiettivi di qualità e interventi nel paesaggio boscato-----	13
4.1.4) Le aree naturali di pregio-----	14
4.1.5) Le infrastrutture viarie e i percorsi di interesse paesaggistico -----	17
4.2) Le trasformazioni -----	18
4.2.1) Il Parco fluviale della Pesa -----	18
4.2.2) Le aree di degrado ambientale-----	20
4.2.3) I nuovi interventi infrastrutturali nel territorio rurale -----	20
5) Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale-----	25
5.1) L'aggiornamento della schedatura con nuovi manufatti esistenti -----	28
5.2) Gli edifici nel territorio rurale nella cartografia e nel sistema geografico-----	30
5.3) La classificazione e gli interventi ammessi -----	31
5.4) Gli interventi di trasformazione nel territorio rurale per cui si è resa necessaria la conferenza di copianificazione -----	36
6) Le aree urbane e le UTOE-----	41
7) Stato di attuazione delle previsioni urbane, popolazione e dimensionamento-----	47
8) Le città e gli obiettivi del Piano operativo per la loro gestione-----	54
8.1) Revisione dell'edilizia storica urbana -----	58
8.2) Le aree edificate di recente formazione-----	61
9) Gli spazi pubblici esistenti e di progetto-----	63
10) La riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti: aperte non solo poche ore al giorno-----	70
11) Le caratteristiche generali delle aree di nuovo impianto: rigenerazione e trasformazione urbana -----	74
12) Gli interventi di nuovo impianto nelle singole UTOE-----	79

LEGENDA

SUBSISTEMI

- 1** CRINALI E FONDOVALLI DELLA PESA (art. 4.1 e 10)
2 CRINALI E FONDOVALLI DELL'ELSA (art. 4.1 e 10)

AMBITI

- 1A** AMBITO DEL VIRGINIO (art. 4.1)
 ----- **a** IL CRINALE DI NOCE
 ----- **b** IL CRINALE DI BONAZZA
 ----- **c** IL CRINALE DELLA ROMITA
 **1** UTOE 1: L'AREA URBANA DI TAVARNELLE (art. 11)
1B AMBITO DELLA PESA (art. 4.1)
 ----- **d** BADIA A PASSIGNANO E I CRINALI DI LEVANTE
 ----- **e** I CRINALI DI SAN DONATO E MATRIOLO
 **2** UTOE 2: SAMBUCA E L'AREA PRODUTTIVA (art. 12.1)
 **3** UTOE 3: SAN DONATO IN POGGIO (art. 12.2)

LE STRUTTURE E LE RISORSE ACQUIFERE (art. 4.3 / 6.1)

- FIUME PESA
 BORRI e FOSSI
 SPECCHI D'ACQUA

LE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

I CRINALI INSEDIATI (art. 4.3 / 6.2 / 6.3)

- EDIFICI SPARSI ESISTENTI AL 1825
 CHIESE e CONVENTI
 VILLE e CASTELLI
 MULINI
 EDIFICI SPARSI ESISTENTI AL 1939
 EDIFICI SPARSI COSTRUITI DOPO IL 1939
 CIMITERI e RELATIVA AREA DI RISPETTO
 CASCINALI DI RIFERIMENTO TERMINALE
 VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE e DI CRINALE
 VIABILITÀ STORICA SECONDARIA e PODERALE
 VIABILITÀ STORICA NON RILEVATA IN CARTOGRAFIA o SCOMPARSA DA RIPRISTINARE

IL PAESAGGIO AGRARIO / IL TERRITORIO RURALE (art. 4.3 / 6.2)

- VIGNETI, OLIVETI, COLTIVAZIONI ARBOREE
 PRATI, SEMINATIVO, INCOLTO
 BOSCHI
 AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA o/o STORICO / AMBIENTALE (art. 6.4)
 AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO (art. 6.6)
 AREE DI RECUPERO e RESTAURO AMBIENTALE (art. 6.7)
 AREA A.N.P.I.L. DI BADIA A PASSIGNANO (art. 6.8)

INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE (art. 7)

- VIABILITÀ PRINCIPALE RECENTE
 RACCORDO AUTOSTRADALE
 VIABILITÀ DI PROGETTO

IL LIMITE URBANO (art. 8)

- AREA INTERNA AL LIMITE URBANO (art. 8)
 AREA STORICA, CAPOSALDI (art. 6.3)
 TESSUTO CONSOLIDATO (art. 11 / 12.1 / 12.2)
 AREE PRODUTTIVE (art. 11 / 12.1 / 12.2)

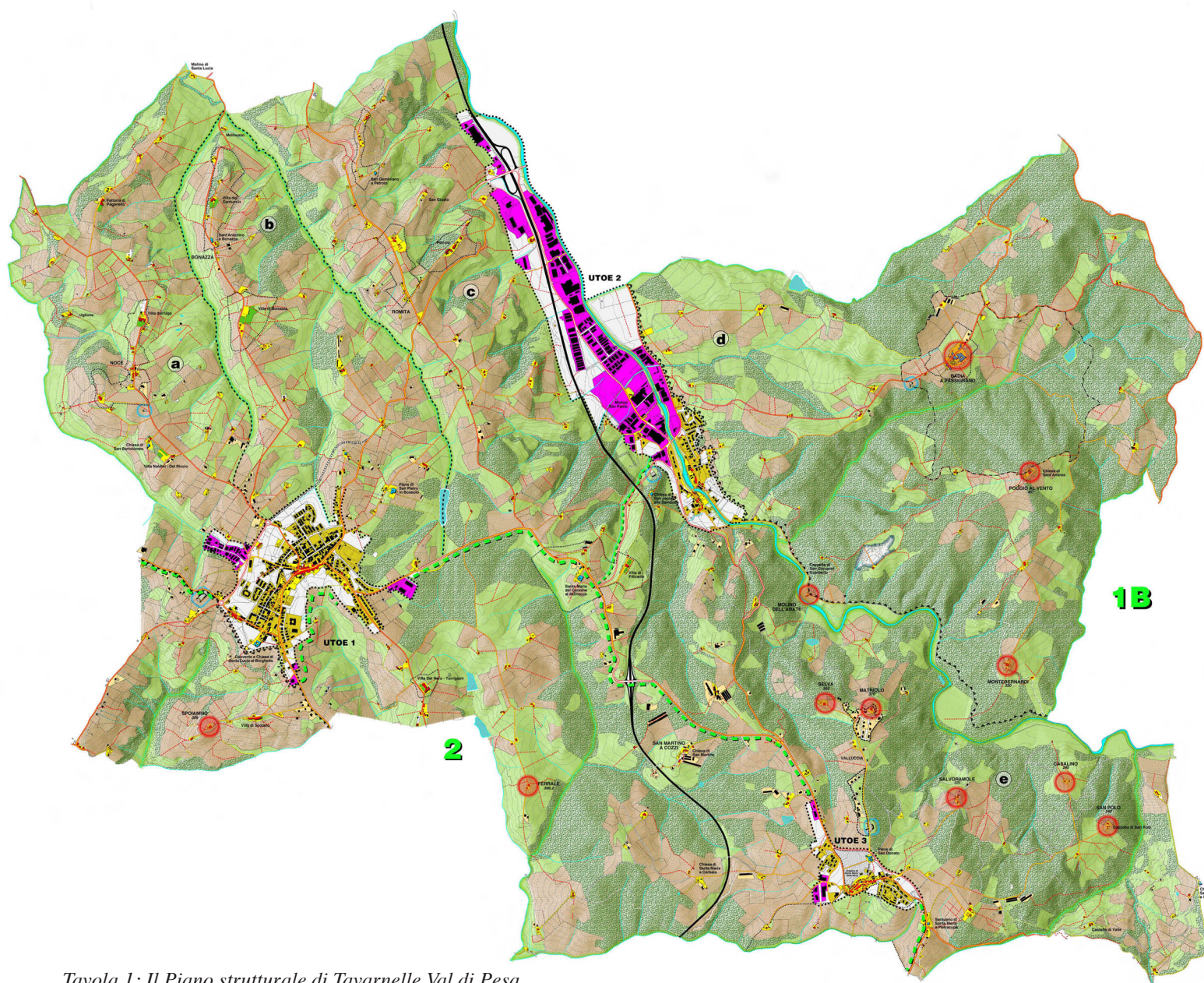


Tavola 1: Il Piano strutturale di Tavarnelle Val di Pesa

1) Dal Regolamento urbanistico al Piano operativo

Il Piano operativo lavoro del comune di Tavarnelle Val di Pesa, è nato come aggiornamento delle previsioni di nuova edificazione del Regolamento urbanistico vigente alla scadenza quinquennale delle stesse. Si è nel tempo trasformato nella redazione di una vera e propria Variante generale che, intrecciandosi poi con le modifiche normative e pianificatorie regionali, è diventato il nuovo **Piano operativo** comunale.

Da parte comunale l'idea di allargare oltre al nuovo le tematiche del Regolamento urbanistico, era nata dalle seguenti esigenze principali:

- migliorare la capacità d'intervento nel tessuto edificato, con l'individuazione di operazioni di valorizzazione del tessuto storico, di rigenerazione e recupero urbano e di norme semplificate ed efficaci per l'esistente;
- aggiornare le previsioni nelle aree produttive;
- rivedere le norme sulle aree extraurbane rendendole più efficaci e coerenti con il Piano strutturale.

Nell'approfondire queste tematiche, come detto, il lavoro di progettazione si è incrociato con le nuove leggi urbanistiche regionali, recentemente approvate: in particolare con la nuova legge *Norme per il governo del territorio* (L.R 65/2014) e con il *PIT con valenza di Piano paesaggistico* (DCR 27 marzo 2015, n°37). L'elaborazione del piano si è quindi complessificata dovendosi adeguare più volte alle modifiche introdotte dai nuovi strumenti regionali, così come la messa a punto delle procedure, per le quali sono stati necessari più confronti tecnici in sede regionale.

2) Caratteristiche del Piano operativo e sua validità

Il Piano operativo disciplina l'assetto territoriale ma è sempre lo strumento che conserva un linguaggio più tradizionale, in quanto si occupa dell'attività urbanistica ed edilizia. Per legge è composto di due parti distinte: la Disciplina per la gestione del territorio e della città esistente e la Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Questa divisione strategica si ritrova nei due capitoli generali nei quali sono state suddivise le Normative tecniche. Le due parti hanno pesi diversi in quanto le previsioni che riguardano l'esistente sono estese all'intero territorio comunale e all'intero patrimonio edilizio e non hanno scadenza. Il Piano operativo ha validità a tempo indeterminato per la parte di gestione dell'esistente. Le previsioni relative alle trasformazioni si riferiscono invece a specifici ambiti particolari e soprattutto molte di esse hanno una durata quinquennale. Per questo le abbiamo collegate ad uno specifico elaborato, chiamato **Schede progettuali**, che costituisce una sorta di piano previsionale quinquennale, collegato alle quantità definite nel dimensionamento.

Le previsioni relative alle trasformazioni, come detto, perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Piano operativo non siano stati approvati anche i piani attuativi o i progetti esecutivi. In particolare questo avviene per gli interventi in aggiunta all'esistente o per interventi di ristrutturazione urbanistica con un nuovo disegno del tessuto urbano, per le nuove infrastrutture da realizzare e per le previsioni sottoposte ad esproprio, in genere quindi quelle per spazi e attrezzature pubbliche. Le aree nelle quali le previsioni decadono, sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro del

territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio agricolo. Per quelle interne al perimetro, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, si può procedere con una nuova progettazione individuando le nuove aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Qualora l'amministrazione ritenesse che la decadenza delle previsioni non sia imputabile ad inerzia dei soggetti interessati e nello stesso tempo ritiene valida ancora la previsione decaduta può reiterare la previsione stessa per un ulteriore quinquennio con decisione di Consiglio comunale. Si stabilisce così che l'investimento immobiliare non è solo finanziario, ma implica un impegno produttivo.

3) Il perimetro del territorio urbanizzato e la sua definizione

Abbiamo parlato prima del perimetro del territorio urbanizzato ed è necessario approfondire subito il tema. È un elemento portante dei nuovi strumenti di pianificazione regionale (PIT e LR 65/2014) la definizione di un perimetro del territorio urbanizzato. Il Piano strutturale vigente (vedi Tavola 1) già individuava un limite urbano che coincideva con il limite UTOE, in quanto quest'ultime erano pensate come esclusive del territorio urbanizzato e non relative all'intero territorio comunale, come invece si tende a fare nei Piani più recenti. Nel momento in cui fu elaborato il Piano strutturale infatti si riteneva che UTOE così limitate garantissero maggiormente il controllo delle trasformazioni in campagna, non essendo previsto un dimensionamento per nuovi interventi edilizi al di fuori delle UTOE stesse. Le trasformazioni in realtà si sono avute ugualmente, previste da strumenti pre-vigenti, derivate però da interventi di ristrutturazione urbanistica di complessi agricoli o produttivi ormai inadeguati e obsoleti.

Il Piano strutturale individuò il limite urbano partendo dalle letture storico-cartografiche, per approdare alla sua definizione tramite confronti con lo stato attuale e con gli elementi strutturali del paesaggio e dell'ambiente. Così l'operazione era considerata come un momento ri-fondativo dell'identità urbana, indebolita per la forte crescita avvenuta dopo gli anni sessanta con modelli in genere estranei al contesto. Il limite era pensato come un insieme di tracciati e percorsi da sottolineare con filari alberati ed con altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi" che ridisegnassero i confini di Tavarnelle, San Donato in Poggio, Sambuca e la sua area produttiva. La definizione dei confini forniva soprattutto un riferimento chiaro di distinzione fra la città e la campagna, limitando così la dispersione insediativa, ma anche individuando in modo chiaro l'ambito dei servizi (e delle spese pubbliche) a carattere urbano, invitando ad una riflessione sui costi della città diffusa.

Questi concetti sono stati confermati nel Piano operativo e il perimetro potrà essere identificato con filari alberati, siepi o altre sistemazioni naturali di iniziativa pubblica o di iniziativa privata a carico degli interventi di nuovo impianto, completamento o di ristrutturazione urbanistica.

Si precisava inoltre che le aree comprese all'interno del limite urbano non erano tutte necessariamente edificabili; esse si consideravano impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano, 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.

Si dava poi la possibilità al primo Regolamento urbanistico di precisare puntualmente, visto anche il passaggio di scala urbanistica, il perimetro, con la possibilità di modificarlo del 10% in più o in meno rispetto alla superficie massima a condizione che l'eventuale ampliamento non riguardasse le aree individuate dal PTC come "Protezione paesistica", "Area sensibile", "Biotopi". Questa operazione è stata poi fatta, individuando in via definitiva il limite urbano, registrato anche nei documenti aggiornati del PTCP.

In un primo momento, durante l'elaborazione della Variante al Regolamento urbanistico, si è pensato di proporre modifiche al limite urbano, in genere con l'obiettivo di adeguarsi allo stato attuale dei luoghi, ma con il passaggio al Piano operativo è stata presa la decisione, insieme alle strutture tecniche regionali di riferimento, di adeguarsi, per la definizione del perimetro, alle prescrizioni dell'articolo 224 della L.R. 65/2014. Vista dunque la coincidenza di intenti fra il limite urbano definito nel piano strutturale e quello della legge regionale, il perimetro del territorio urbanizzato è quello definito nel primo Regolamento urbanistico, sulla base delle indicazioni del Piano strutturale, come coerentemente registrato nel Piano territoriale di coordinamento provinciale. A questo si fa quindi riferimento per l'individuazione dell'ambito extraurbano, cioè del territorio rurale, e dell'ambito urbano. Il primo è trattato nel Piano operativo nella cartografia in scala 1/10.000, mentre gli ambiti urbani si trovano nelle tavole in scala 1/2.000.

4) Il territorio extraurbano e la sua definizione

Il Piano operativo produce un completo ridisegno delle indicazioni per il territorio extraurbano, sintetizzandolo in una tavola in scala 1/10.000 chiamata **1P Il territorio rurale con i suoi ambiti** (Tavola 2). Non dice cose molto diverse rispetto a quelle nel Regolamento urbanistico vigente, ma le riunisce in un unico riferimento cartografico, facilitandone la lettura e la comprensione, trovando una coerenza con il Piano strutturale vigente e gli altri strumenti di pianificazione provinciale e regionale. In questo quadro si è cercata una semplificazione delle norme per il territorio aperto che si presentavano in alcuni aspetti farraginose e poco efficaci.

Inoltre è stato fatto un lavoro preliminare, con una ricognizione della base cartografica e il suo aggiornamento attraverso metodi speditivi, usando come riferimento sia le immagini aerofotogrammetriche che i disegni di progetti realizzati

Nella tavola si ritrova l'articolazione del territorio indicata dal Piano strutturale (crinali e fondovalli della Pesa e dell'Elsa) e la suddivisione dei vari ambiti geografici: il crinale di Noce, di Bonazza e della Romita nell'ambito del Virginio; Badia a Passignano e i crinali di levante, quelli di San Donato e Matriolo, nell'ambito della Pesa.

Il territorio extraurbano è poi diviso in due parti distinte, che hanno un peso diverso per dimensione:

- la Gestione del territorio, dove prevale il concetto di manutenzione e di aggiornamento della conduzione delle attività esistenti;
- le Trasformazioni, intese come paesaggi da riqualificare, ma soprattutto da valorizzare con particolare attenzione al parco fluviale della Pesa, all'area protetta di Badia a Passignano, all'area di pregio tipologico rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani, alle aree di degrado geofisico da ripristinare.

1P

IL TERRITORIO RURALE CON I SUOI AMBITI

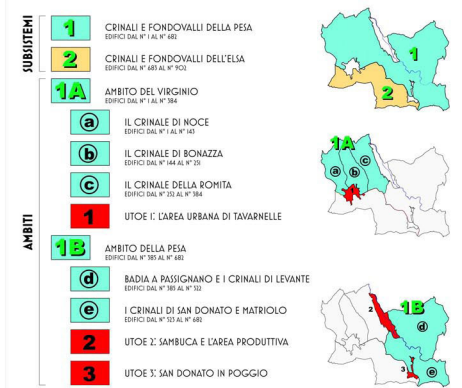
SCALA 1:10.000



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA PIANO OPERATIVO

FEBBRAIO 2018

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO SECONDO IL PIANO STRUTTURALE



- SUBSISTEMI
- AMBITI E LORO SUDDIVISIONE
- PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (art.10)

1 - GESTIONE DEL TERRITORIO

IL TERRITORIO RURALE

IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE (art.14)

- IL CORSO DELLA PESA E IL SUO CONTESTO FLUVIALE
- TORRENTI E CORRI D'ACQUA CON LE LORO FORMAZIONI RIPARIALI
- LAGHI
- FAUCI DI PROTEZIONE

IL PAESAGGIO SILVESTRE (art.15)

- AREE BOSCHIVE

IL PAESAGGIO DEI CRINALI (art.13.5)

- CRINALI INSIDIATI
- AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA

IL PAESAGGIO AGRARIO DEI VERSANTI (art.13.6)

- AREE A MAGLIA TRADIZIONALE E DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

IL PATRIMONIO EDILIZIO NEL TERRITORIO RURALE (art.14)

- NUCLEI RURALI STORICI: NOCE, ROMITA, BADIA A PASSIGNANO
- PICCOLI AGGLOMERATI: MORROCCO, BONAZZA, PALAZZUOLO, SPOIANO, PIETRACURA
- NUMERO EDIFICIO SCHEDATO
- UNITÀ D'INTERVENTO / RESEDE
- EDIFICIO SPECIALISTICO RELIGIOSO: CHIESE, CONVENTI, CAPPELLE, ORATORI
- VILLA, VILLA/FATTORIA
- EDIFICIO SPECIALISTICO CIVILE: MULINI
- EDIFICI DI BASE AL CATASTO LEOPOLDINO
- EDIFICI DI BASE AL CATASTO D'IMPIANTO
- FABBRICATI RECENTI
- CIMITERI E RELATIVA AREA DI RISPETTO (art.29)
- ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: FITODEPURATORI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (ESISTENTI/IN PROGETTO)

- AREA PROTETTA DI BADIA A PASSIGNANO (art.19)
- AREA DI PREGIO TIPOLOGICO-RURALE: I PODERI DELLA VILLA DEL NERO TORRIGIANI (art.19)

INFRASTRUTTURE VIARIE, PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE (art.21)

GERARCHIA DELLA RETE

- GRANDE DIRETTRICE REGIONALE/NAZIONALE (R.A.3 FIRENZE-SIENA)
- VIABILITÀ DI CONNESSIONE INTERCOMUNALE
- VIABILITÀ STORICA DI CRINALE O RECENTE, DI SUPPORTO AL SISTEMA LOCALE
- VIABILITÀ MINORE DEL TERRITORIO RURALE STORICA O RECENTE
- PERCORSI STORICI DEL TERRITORIO APERTO E DEL SISTEMA NATURALE
- PERCORSI RECENTI DEL TERRITORIO APERTO E DEL SISTEMA NATURALE
- PERCORSI STORICI NON RILEVANTI IN CARTOGRAFIA O SCOMPARSI DA RIPRISTINARE
- FAUCI DI RISPETTO STRADALE

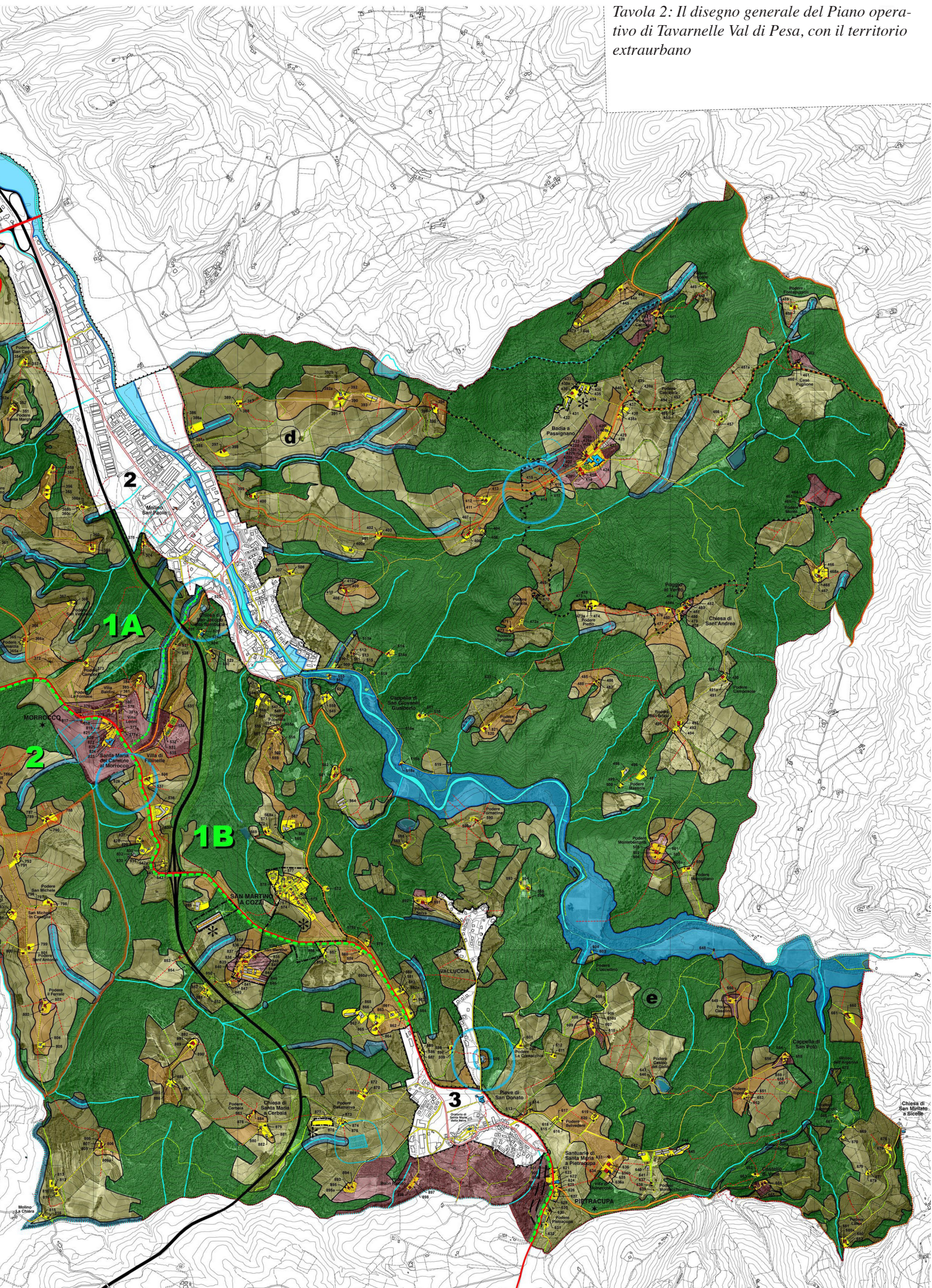
2 - LE TRASFORMAZIONI

I PAESAGGI DA RIQUALIFICARE E VALORIZZARE

- IL PARCO FLUVIALE DELLA PESA (art.35)
- AREE DI DEGRADO AMBIENTALE (art.34)
- AREE SOGGETTE A PIANI CONVENZIONATI O PROGETTI APPROVATI (art.12)
- I NUOVI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI (art.37)



Tavola 2: Il disegno generale del Piano operativo di Tavarnelle Val di Pesa, con il territorio extraurbano



4.1) La Gestione del territorio e la sua manutenzione

Per facilitare la Gestione del territorio, le componenti strutturali, che fanno riferimento alle invarianti del Piano strutturale, e che formano l'assetto morfologico sono inquadrare all'interno di specifiche definizioni di paesaggio, tipico dei luoghi. Sono ricavate dal PIT con valenza di piano paesaggistico regionale, ma sono tradotte in un linguaggio idoneo alla scala più grande e alle caratteristiche tipiche del territorio comunale:

- il paesaggio dei crinali, diviso fra i crinali insediati e le aree di protezione paesistica;
- il paesaggio agrario dei versanti, con le aree a maglia tradizionale e quelle della produzione agricola;
- il paesaggio dell'ambiente fluviale: la Pesa e il suo contesto fluviale, i torrenti con le formazioni ripariali, i laghi, le fasce di protezione;
- il paesaggio silvestre con le aree boscate.

4.1.1) Obiettivi di qualità e interventi nel paesaggio dei crinali e dei versanti.

Nel territorio rurale la produzione delle attività agricole è di notevole importanza. Altrettanto l'essere espressione di un'arte consolidata di stare sul territorio e, di conseguenza, la funzione di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idro-geologico e delle sistemazioni agrarie tipiche. La visione moderna affida al mondo agrario un ruolo fondamentale anche nella conservazione dei beni storico-culturali, della possibilità di svago nel tempo libero, del commercio nelle produzioni locali, dell'accoglienza agroturistica. Naturalmente è necessario fare i conti con un concetto secondo il quale il paesaggio è un bene della collettività, ma spesso è sulle spalle dei pochi e dunque è necessario mettere in campo un sistema di incentivi che si possono trovare in particolari regimi fiscali comunali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari per i miglioramenti ambientali e gli interventi di presidio paesaggistico.

Per questo, anche nel rispetto della Scheda d'ambito del PIT regionale con funzione di Piano paesaggistico, sono individuati gli interventi che dovrebbero essere sostenuti da un'azione congiunta che veda impegnati, comune, regione e i vari enti competenti e i soggetti privati che gestiscono il territorio agrario.

Gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale d'impronta mezzadrile da favorire e incentivare sono indicati nel Piano operativo:

- la conservazione degli oliveti e dei vigneti terrazzati, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dell'erosione dei versanti, con la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni, coerenti con il contesto paesaggistico;
- la salvaguardia degli elementi significativi: forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;
- la migliore naturalità della campagna, con colture diverse (alternanza fra oliveti,

vigneti, seminativi e macchie di bosco) e la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale,

- la migliore fruizione ciclo-turistica delle strade poderali;
- le produzioni compatibili con il paesaggio, favorendo nei nuovi impianti e nei reimpianti di viticoltura specializzata, la creazione di una maglia agraria di scala media;
- la realizzazione di confini che assecondino le curve di livello, il contenimento di fenomeni erosivi mediante l'interruzione delle pendenze più lunghe;
- l'uso di concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili.
- la regimazione idraulica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti, mediante

Tavola 3: Una carta di analisi del paesaggio dei crinali e dei versanti, con le sue componenti strutturali



- sistemi di drenaggio e l'eventuale costruzione di muri a secco o scarpate per ridurre l'eccessiva pendenza del terreno;
- il corretto orientamento dei filari in rapporto alla pendenza, all'orientamento di versante, alla natura del suolo;
- l'elaborazione di un abaco degli interventi, che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico;
- la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

In relazione al tema della nuova edilizia rurale, si rimanda agli articoli normativi, ma in sintesi, nei crinali insediati, individuati nella carta in scala 1/10.000 non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ma ampliamenti nel resede. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione, sempre nei resedi, e delle cantine che stanno assumendo un ruolo sempre più significativo nella campagna. Nelle aree di protezione paesistica non è consentita la realizzazione di nuovi edifici isolati ad uso abitativo né produttivo. Sono ammessi ampliamenti dell'esistente nei resedi. Nei versanti collinari, individuati anch'essi nella carta in scala 1/10.000 non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo fatta salva la realizzazione di nuove unità abitative per la custodia delle cantine di maggiore dimensione. Sono ammessi gli ampliamenti nel resede ed è consentita, oltre alle cantine, la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione, sia con piano aziendale che senza. Con varie articolazione è poi consentita la realizzazione dei manufatti per attività agricola amatoriale, per ricovero degli animali domestici e per le esigenze venatorie, dando così attuazione alle più recenti indicazioni introdotte nella L.R 65/2014.

Sempre nella cartografia in scala 1/10.000 è poi riportato il patrimonio edilizio nel territorio rurale, storico e recente, con i numeri di riferimento che rimandano alle schedature e agli interventi ammessi, di cui parleremo inseguito.

Infine è indicata la viabilità, inquadrata in una logica gerarchica di rete, che contempla sia la viabilità di connessione regionale e intercomunale che quella di supporto al sistema locale e la viabilità minore, in modo da evidenziare le funzioni trasportistiche e quelle di assi portanti d'identificazione e di definizione del paesaggio tipico dei luoghi.

Soprattutto sui crinali è importante la viabilità, in rapporto con il paesaggio e con le strutture agrarie. Buona parte di quella esistente è d'impronta storica e si qualifica come una base per l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali. Anche della viabilità parleremo più diffusamente nelle pagine successive.

4.1.2) Obiettivi di qualità e interventi nel paesaggio dell'ambiente fluviale.

Nella carta in scala 1/10.000 sono individuati i laghi e i principali corsi d'acqua di riferimento strutturale e paesaggistico, che il Piano strutturale colloca nelle invarianti.

In tutti questi ambiti non è consentita la nuova edificazione.

Con interventi specifici realizzati anche con opere di ingegneria naturalistica è necessario perseguire il recupero e la valorizzazione del sistema con una serie di interventi:

- la conservazione degli habitat faunistici e delle formazioni arboree di ripa e di golena per la qualità ambientale delle attività agricole e turistico-ambientali;
- la rinaturalizzazione delle sponde con la ricostituzione della vegetazione, la realizzazione di percorsi naturalistici, la manutenzione delle opere idrauliche e dei loro manufatti (eventuali arginature longitudinali o trasversali, briglie);
- la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Per la **Pesa**, in attuazione dell'articolo 18 del PIT e delle Schede dei Beni paesaggistici (Area 106), è individuato in cartografia in scala 1/10.000, con apposita campitura che segue limiti fisici e geomorfologici evidenti, il contesto fluviale che costituisce una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo (mulini, percorsi, manufatti vari).

Sono aree destinate a costituire un **parco territoriale** per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico, del quale parleremo più diffusamente in seguito.

Sulla base di un piano unitario, che si coordini anche con i progetti degli Enti competenti, si realizza la qualificazione e la ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per la visita e l'osservazione naturalistica. Per gli altri corsi d'acqua sono considerate fasce di protezione di 10 metri e non possono essere modificate le sezioni ed il loro andamento, salvo motivate condizioni dell'assetto idraulico finalizzato al suo miglioramento.

Per il **reticolo idraulico minore** devono essere garantite le condizioni necessarie ad assicurare il corretto deflusso delle acque. A tal fine sono da prevedere, ove necessario, arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e delle murature in cemento, per controllare il dilavamento dei terreni e lo scolo delle acque. Le arginature devono essere abbinate, ove possibile, alla piantumazione di alberature e/o siepi.

4.1.3) Obiettivi di qualità e interventi nel paesaggio boscato

È un tema che ha assunto una nuova valenza, nel quale si ritrovano aspetti paesaggistici, ambientali ed economici. Una scarsa manutenzione o l'abbandono delle campagne producono una naturalizzazione che può sembrare qualità ambientale, ma più spesso si rivela un inselvaticamento con l'estensione spontanea di specie arboree invasive e non tradizionali che, occupando lo spazio delle coltivazioni tipiche della mezzadria, modificano le caratteristiche del paesaggio anche con toni negativi, quando si semplifica il mosaico delle tessere e delle forme paesaggistiche. Inoltre la crisi economica e la

necessità di materia prima per le energie alternative hanno reso attuale una selvicoltura per la quale è necessario trovare un'armonia fra i tagli e il mantenimento dell'assetto paesaggistico. In una fase nella quale il bosco è una realtà in movimento, il nuovo PIT ha riportato l'attenzione sul vincolo paesaggistico, per cui diventa importante stabilire dove e come quest'ultimo si applichi nelle aree boscate. Per questo abbiamo fatto un confronto fra le cartografie (shape file) dei boschi allegate al PIT con valenza di Piano paesaggistico, con quelle indicate nella cartografia ufficiale CTR utilizzata come base per il Piano strutturale vigente. Infine, viste le numerose differenze, abbiamo definito lo stato attuale dei boschi, aggiornando le carte sulla base della lettura delle fotografie aeree più recenti. Nel caso che un'area di bosco non sia stata individuata o che un'area sia stata erroneamente classificata come bosco potrà essere presentata una perizia effettuata da tecnico competente in materia forestale, corredata di foto e altra documentazione tecnica, mediante la quale si potrà inserire o escludere tale area dalla normativa relativa alle aree boscate. Gli obiettivi di qualità paesaggistica e ambientale, nel rispetto delle direttive indicate dal punto 2.2 della Scheda d'ambito 10 del PIT, sono

- la salvaguardia della consistenza del bosco, ma anche della sua qualità e del tipo di espansione in modo da non produrre un'eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. In particolare è importante conservare il bosco con sclerofille sempreverdi e le formazioni miste con quercete, mentre si può modificare il bosco a robinia. È importante mantenere le irregolarità nei limiti del bosco, le siepi e gli alberi isolati.
- la riduzione del rischio d'incendi migliorando l'accessibilità forestale di servizio, in relazione all'aumentata siccità estiva. È necessario realizzare torrette in legno per l'avvistamento d'incendi (una visione ormai un po' romantica: ma come non ricordarsi di Jack Kerouac nelle torrette d'avvistamento dell'Idaho mentre scrive Big Sur; la nuova tecnologia pensa a sistemi robotizzati con i droni), e individuare i punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale: canalizzazione delle acque, stabilità del fondo stradale, manutenzione straordinaria delle opere accessorie.

Nei boschi non è consentita la nuova edificazione, ma possono essere ammessi manufatti per il ricovero di animali domestici e quelli per l'attività venatoria.

4.1.4) Le aree naturali di pregio

Sempre nella Tavola 1P in scala 1/10.000 sono individuate due aree di particolare interesse, che mantengono una loro omogeneità ed esprimono paesaggi di particolare pregio. Hanno la caratteristica di essere espressione di un sistema di governo unitario, l'uno dei vallombrosani, l'altro della tipica fattoria toscana organizzata per poderi collegati alla villa/fattoria Del Nero Torrigiani.

L'area naturale protetta di Badia a Passignano. L'area naturale protetta di Badia a Passignano (vedi Tavola 4) nasce come ANPIL con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 23.09.2008, ma dopo l'emanazione della legge regionale 30/2015, che elimina le aree protette locali, diventa un'area protetta comunale in attesa di un'eventuale collocazione nel sistema regionale delle aree protette. Per la storia, le vicende amministrative e le caratteristiche naturali si rimanda ai due Quaderni dell'Area protetta pubblicati recentemente. Il Piano operativo riporta il perimetro che individua il cuore del sistema

All'interno del perimetro dell'Area naturale protetta sono esclusi interventi urbanistici o edilizi, comunque definiti, che comportino la realizzazione di nuove superfici e volumetrie che determinino l'urbanizzazione di aree in condizioni naturali. La realizzazione di superfici e volumetrie in ampliamento di quelle esistenti, sempre nei resedi, è ammessa sulla base di programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale, che tengano conto delle necessità produttive, di commercializzazione dei prodotti, delle attività agrituristiche, della funzione di presidio paesaggistico svolte dalle aziende e delle finalità complessive di tutela.

Nel rispetto della legislazione statale (L.394/1991) e regionale in materia di paesaggio (PIT) e aree naturali protette, definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area e costituisce la specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in

particolare delle disposizioni del Piano Operativo stesso, soprattutto in relazione agli interventi ammessi negli edifici esistenti, come indicato nei paragrafi successivi, e del Regolamento Forestale della Toscana.

L'area di pregio tipologico rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani. È un'area che era stata individuata nel Regolamento urbanistico vigente e viene confermata in quanto si qualifica come un ambito di particolare pregio per la qualità paesaggistica e la rilevanza dei complessi poderali che vi sono ubicati (Tavola 5).

Per preservare la particolare qualità paesaggistica, storica e architettonica degli immobili presenti e la peculiare identità agricola si recuperano dalle norme vigenti una serie di indicazioni che dovranno garantire i valori di unitarietà e leggibilità dei singoli complessi poderali, mentre gli interventi edilizi, i particolari costruttivi per esempio relativi a infissi

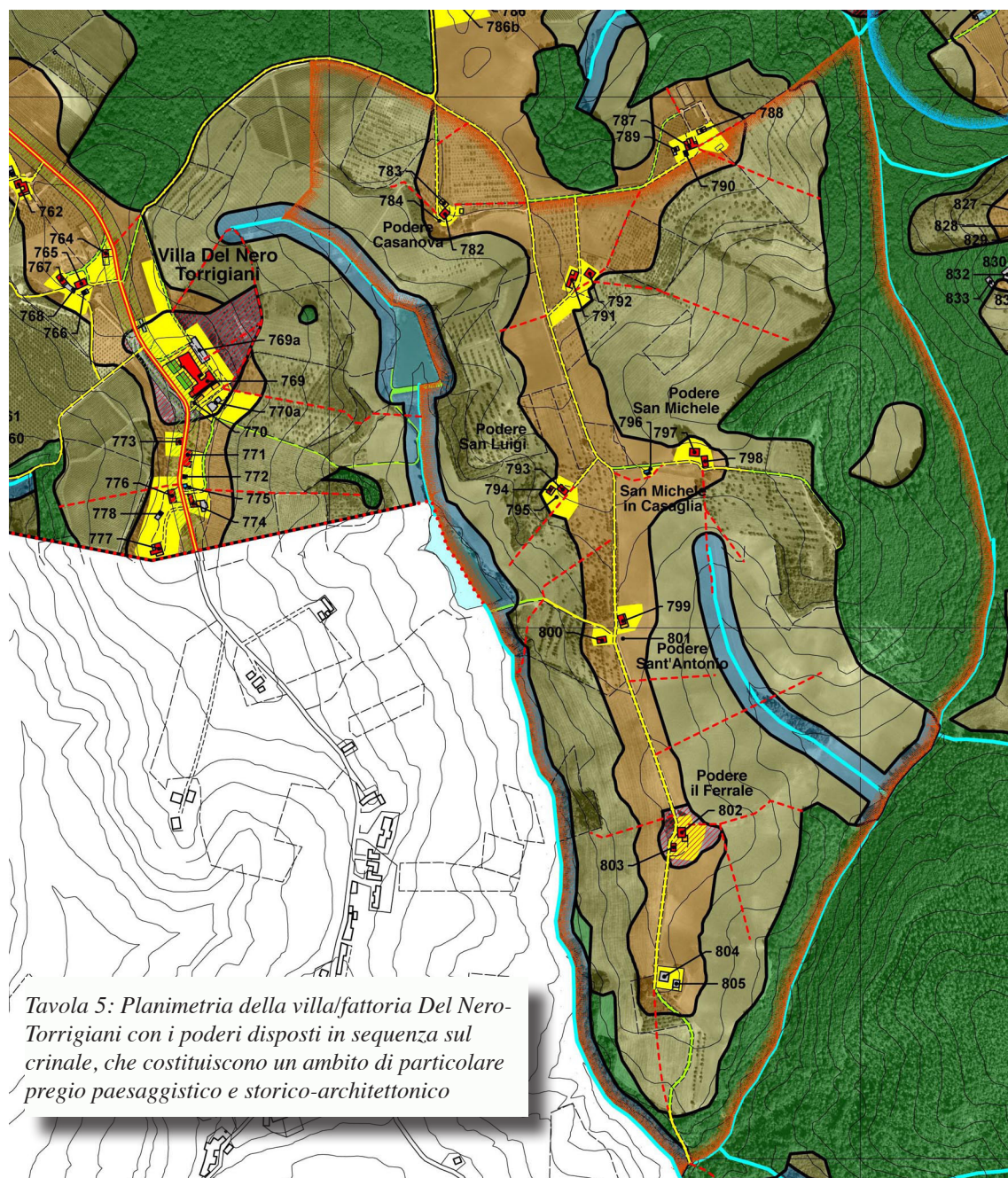


Tavola 5: Planimetria della villa/fattoria Del Nero Torrigiani con i poderi disposti in sequenza sul crinale, che costituiscono un ambito di particolare pregio paesaggistico e storico-architettonico

e finiture degli immobili dovranno assicurare il mantenimento o il recupero delle qualità formali, storiche e architettoniche tipiche della singola struttura.

4.1.5) Le infrastrutture viarie e i percorsi di interesse paesaggistico

Nella cartografia in scala 1/10.000 si ritrovano le infrastrutture stradali organizzate secondo una Gerarchia della rete che corrisponde alla funzione delle strade nel sistema insediativo complessivo. Inoltre è individuata la viabilità minore del territorio rurale storica o recente che va a formare rete minuta dei percorsi di interesse paesaggistico.

L'obiettivo primario è quello di migliorarle, sia con la cura e la manutenzione, che aumentando l'effetto di rete organica, per cui una chiara suddivisione gerarchica è un'operazione necessaria per rispondere alle molteplici e diverse domande di mobilità presenti sul territorio.

L'elemento principale di interesse regionale è il raccordo autostradale Firenze Siena che rappresenta l'asse che garantisce il rapido collegamento con i sistemi viari principali. Importanti sono le sue interconnessioni: lo svincolo di Sambuca e lo svincolo di San Donato in Poggio. Intorno allo svincolo di Sambuca si possono localizzare attrezzature per servizi alle persone, per il ristoro e la ricezione, parcheggi e servizi ai mezzi, anche in attuazione del Parco fluviale della Pesa, di cui parleremo in seguito.

Si ha poi una rete di **strade intercomunali** che ha il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive, fra il capoluogo e la rete viaria di rango superiore e quella intercomunale. Sono strade importanti per i collegamenti ma hanno anche contribuito a generare i poli urbani. Per questo si possono avere contrasti fra la funzione trasportistica che è rimasta e le nuove esigenze dei residenti. L'obiettivo è garantire la sicurezza degli utenti, la scorrevolezza con l'eventuale realizzazione di spazi a parcheggio e corsie laterali per garantire la sosta temporanea senza intralci, l'adeguamento dei nodi e delle interconnessioni, l'attenzione per l'inserimento paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo alle tematiche del rumore e dell'inquinamento dell'aria. Si controllano gli accessi, limitando le nuove immissioni dirette. Essendo anche percorsi di crinale, devono essere tutelate le visuali paesaggistiche. Per i manufatti e gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità. In questa categoria sono state inserite le seguenti strade:

- Strada regionale 2 Cassia, direttrice primaria di attraversamento
- Strada provinciale 101/76 di San Donato in Poggio (Tavarnelle-Castellina),
- Strada provinciale 49 Certaldo-Tavarnelle,
- Strada provinciale 94 Chiantigiana.

Abbiamo poi una Viabilità di crinale storica o recente, di **supporto al sistema locale**: la rete di connessione fra i centri e i percorsi del territorio aperto e naturale. Devono essere mantenuti la giacitura e, ove possibile, le caratteristiche dimensionali essenziali, gli elementi e i manufatti di corredo e tutelate le visuali paesaggistiche.

Infine è individuata la **rete della viabilità minore** del territorio rurale e del sistema naturale, in cartografia suddivisa in tre voci: i percorsi storici esistenti, i percorsi recenti e i percorsi che si ritrovano nella cartografia storica ormai scomparsi. Rappresenta la

trama capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali, alle forme territoriali, alla vegetazione naturale, alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio. Per i tracciati storici e di crinale l'obiettivo è la valorizzazione della trama con la manutenzione degli aspetti strutturali, quali la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali, tutti gli elementi e i manufatti di corredo, come indicato. I percorsi storici non rilevati o scomparsi, individuati sulla base dei confronti cartografici, possono essere ripristinati o ritracciati con l'uso di elementi di arredo e delle pavimentazioni tipiche, anche nel quadro del progetto di promozione turistico-ambientale e di organizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati, di cui parleremo dopo nella sezione delle trasformazioni.

4.2) Le trasformazioni

La sezione delle trasformazioni non deve essere letta come l'ambito che raccoglie cambiamenti traumatici, ma piuttosto come quello delle modificazioni prudenti, idonee per questa fase di cambiamenti climatici. Si collocano piuttosto nel tema della riqualificazione e della valorizzazione dell'esistente e quindi rappresentano la visione moderna della manutenzione, che non deve essere intesa come un atteggiamento statico. La manutenzione è un progetto da studiare e finanziare. Un tempo era un'attività naturale che avveniva con il lavoro di tutti i giorni. I cambiamenti hanno prodotto la modifica dell'assetto sociale della campagna e dei protagonisti del lavoro e quindi diventa importante studiare e recuperare la cultura materiale che ha costruito il bel paesaggio toscano. In relazione ai temi territoriali in questo primo Piano operativo ci siamo concentrati sulla realizzazione del Parco fluviale della Pesa e sulle aree di degrado geofisico.

4.2.1) Il Parco fluviale della Pesa

È stato affrontato il tema del fiume sia con la propria funzione territoriale, ma anche come elemento centrale nella pianificazione del sistema insediativo, produttivo e residenziale, storico e recente della Sambuca. Rappresenta l'occasione per una riflessione organica sulla qualità delle acque, sulle varie funzioni del fiume e, nel tratto urbano, per trasformare quello che era un retro nell'affaccio principale dell'edificio, stimolo per la riqualificazione soprattutto delle aree e degli spazi produttivi.

Il paesaggio infatti si propone anche con un ruolo di comunicazione sociale: un territorio ben mantenuto è indice di una qualità e capacità complessiva della Comunità, fra cui rientra anche quella di fare buoni prodotti. Ai fini di un efficace coordinamento è individuato il "Contratto di fiume" come strumento opportuno per la programmazione, gestione delle azioni e degli interventi in ambito fluviale.

Gli obiettivi principali dell'intervento sono il controllo del rischio idraulico, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, l'organizzazione di percorsi e attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica.

Le azioni di governo che devono essere programmate sono la qualificazione e la ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'area per lo svago e il tempo libero, la manutenzione e la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per



l'accoglienza e per la visita e l'osservazione naturalistica.

Alcuni progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume possono essere attivati, quali ad esempio il ripristino e la realizzazione di aree umide o la ricostituzione di ambienti tipici e idonei all'avifauna, in modo da creare attrattive per l'osservazione naturalistica, lo svago, lo sport e l'accoglienza turistica. Le aree possono essere dotate di parcheggi, centri biciclette, piccole attrezzature per il ristoro, percorsi, punti di vista. Si attuano con progetti integrati con un percorso ciclabile della Pesa, da realizzare trasformando l'attuale pista di manutenzione, e i percorsi per la visita delle aree collinari. Per l'area di degrado nei pressi dell'entrata della Superstrada per Firenze la trasformazione può attuarsi con servizi tecnici comunali.

Tavola 6: Studio del parco fluviale della Pesa con l'insediamento della Sambuca

In accordo con il progetto di riqualificazione della sponda è necessario pensare all'installazione di strutture e attrezzi in legno per l'attività sportiva e ricreativa all'aperto e per l'osservazione e la didattica ambientale connessa con la valorizzazione del fiume. Possono comprendere strutture di servizio per biciclette, per canoe, strutture sull'acqua per la pesca, accosto o rimessaggio barchini, da realizzarsi con materiali tipici. Negli edifici di pregio storico e architettonico tramite interventi di restauro, di ripristino tipologico, di ristrutturazione si consentono anche funzioni di servizio per gli

utenti e i visitatori del fiume, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo, foresteria, centro conferenza.

Progetti di recupero da collegare al fiume riguardano le aree produttive non più utilizzate, utili per riqualificare il contesto paesaggistico, creare la continuità di percorsi lungo il fiume, la rinaturalizzazione delle sponde. Nel tessuto produttivo si trovano impianti sportivi esistenti da valorizzare e collegare con i percorsi ciclabili e attrezzati per la corsa, quali il campo sportivo lungo la via Provinciale 96 e il complesso sportivo ricettivo e lago lungo via Leonardo da Vinci.

Il percorso pedonale lungo la Pesa si completa con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso lungo il fiume, la segnaletica e l'accessibilità, e si collega con la rete cicloturistica della collina, in modo da garantire la più ampia accessibilità al territorio comunale e alle aree urbane. Importante è valutare la possibilità di attivare una percorribilità stagionale con canoe ed eventualmente si propone la localizzazione di scivolo, spiaggia attrezzata e si organizzano i varchi di accesso al fiume, integrati con il percorso ciclabile d'argine, attivando circuiti d'acqua per finalità ecologiche, naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative, anche in collegamento con l'area protetta della Badia a Passignano. Parcheggi di servizio si collocano a Sambuca, via Leonardo da Vinci, ingresso nord, con struttura attrezzata per la visita al fiume (piccolo museo, foresteria, ristoro, servizi vari) e alle colline; via fratelli Rosselli, ingresso sud, lungo la Strada provinciale 94, nei pressi del campo sportivo.

Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario, che si coordini con i progetti dell'Autorità d'ambito, e stimoli la copianificazione con i comuni di San Casciano e Barberino Val d'Elsa, da attuare per parti con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o di privati.

4.2.2) Le aree di degrado ambientale

Il Piano operativo individua nella Carta in scala 1/10.000 individua le parti di territorio già sottoposte ad attività estrattiva o utilizzate come depositi di inerti e per le lavorazioni connesse che presentano elementi di instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico.

In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo del superamento del degrado, della loro valorizzazione, del ripristino degli assetti preesistenti e della formazione di attrezzature sportive e per lo svago, pubbliche e di uso pubblico, con il recupero delle strutture e volumetrie preesistenti. E' escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.

4.2.3) I nuovi interventi infrastrutturali nel territorio rurale

Si tratta degli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato e sono stati valutati dalla Conferenza di copianificazione, come richiesto nella L.R. 65/2014, alla quale si rimanda per la lettura integrale degli elaborati.

Nella cartografia in scala 1/10.000 sono individuati come corridoi infrastrutturali, all'interno dei quali potranno collocarsi i tracciati delle strade di progetto, che saranno precisati successivamente nei Piani Attuativi o nella progettazione esecutiva dell'opera. Gli interventi si attuano con accordi di programma, quando sono di interesse sovracomunale, altrimenti con progetti esecutivi. Nel corridoio infrastrutturale è vietata

la nuova edificazione e tutti gli interventi che pregiudichino la realizzazione dell'opera. Gli interventi previsti sono:

Completamento della circonvallazione in Variante alla Cassia nel tratto Quattro strade, Borghetto, raccordo con la Cassia.

Si tratta di completare la circonvallazione e il raccordo con la Cassia, già parzialmente realizzata e prevista nel PTC. La nuova ipotesi progettuale definisce un percorso più breve con minore impatto sul territorio. Il percorso si colloca nel paesaggio dei versanti, caratterizzato da aree a maglia tradizionale con presenza di vigne ed olivi. Rientra quindi nel morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, anche se la vicinanza con l'area urbanizzata non ne fa un ambito dalla intensa produzione agricola, testimoniata da tratti a prato, coltivazioni erbacee o incolti

Nel progetto esecutivo si dovrà tenere conto degli obiettivi di qualità e delle direttive indicate nella Scheda d'ambito 10 Chianti del PIT, che consistono nella migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico. In particolare il tracciato segue più precisamente le curve di livello che corrispondono all'impianto delle coltivazioni per diminuire l'interruzione dell'assetto agrario dei terreni e il taglio delle linee strutturali del paesaggio

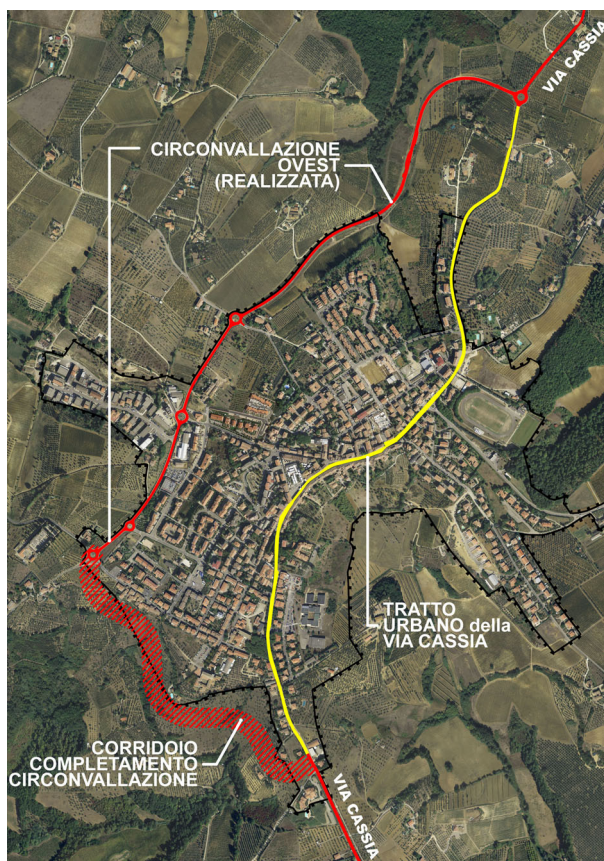


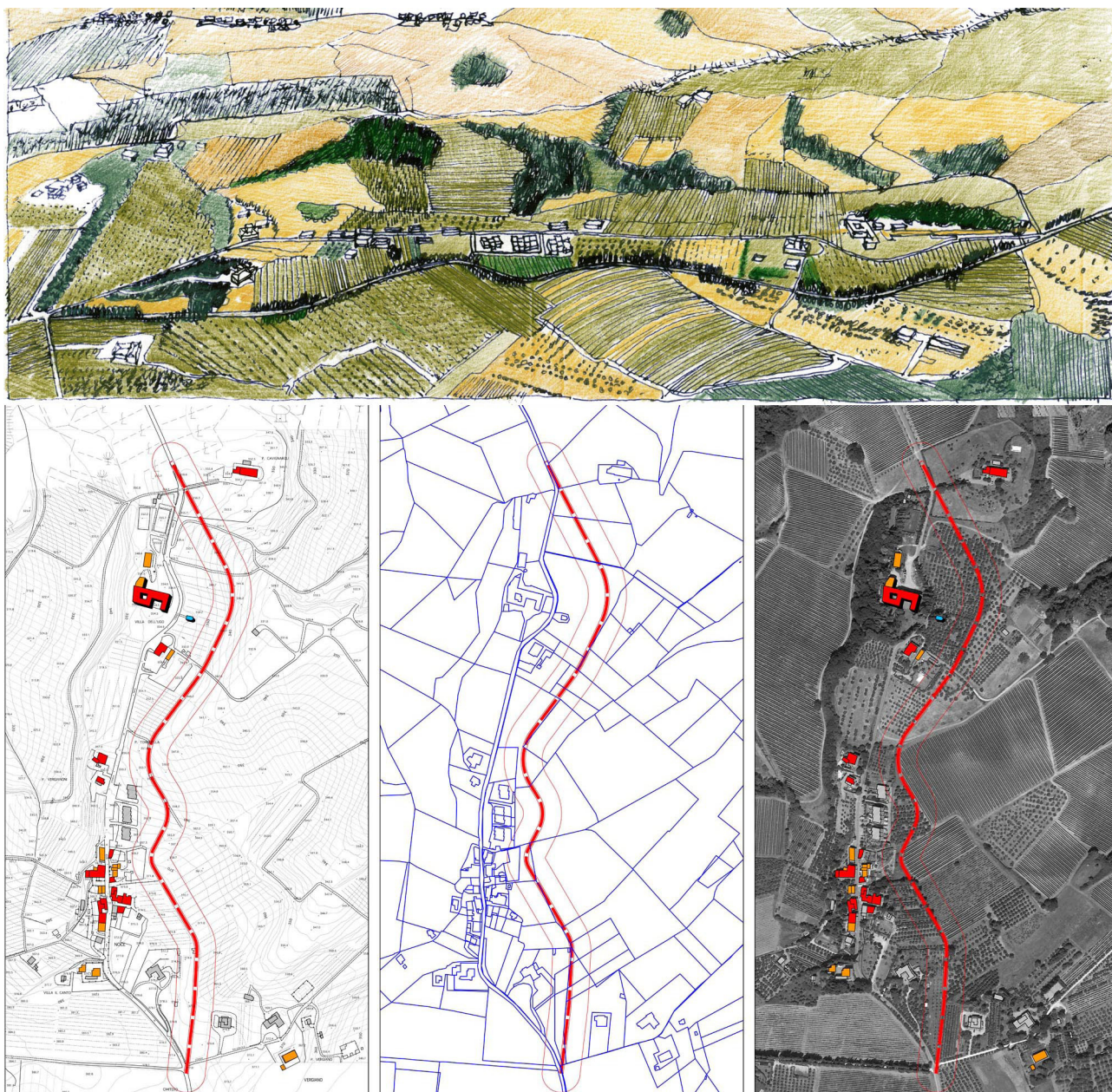
Figura 1: Il nuovo tracciato della Variante della Cassia a Tavarnelle

Variante all'altezza del borgo di Noce della Strada Palazzuolo / Strada Noce. Si tratta di un'opera già indicata nel Regolamento urbanistico vigente e non attuata di cui si ripropone la previsione. La previsione di nuova viabilità si colloca nel paesaggio dei crinali, nell'ambito del Crinale a) di Noce, e passa a levante del borgo omonimo, definito nel Piano operativo, Nucleo rurale storico. La posizione nel contesto geografico e morfologico è più bassa rispetto all'attuale strada che costituisce il percorso-matrice di crinale, che quindi viene conservato come asse dell'insediamento residenziale. Rispetto ai morfotipi, si colloca in quelli del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, ai limiti di un sistema di tessere paesaggistiche a maglia fitta più vicina all'abitato e che tende a diventare media nelle parti condotte con sistemi colturali più moderni.

Per il piano strutturale vigente (articolo 6.2) l'intervento è ammesso se necessario per

migliorare la sicurezza e la qualità di vita della comunità locali. Inoltre si dà l'indirizzo di "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". L'intervento è motivato dalla richiesta della comunità di Noce di creare una gerarchia separando l'accesso al borgo residenziale da chi usa la strada per raggiungere Montespertoli, San Casciano o la Ginestra. La strada attuale infatti è diventata nel tempo un percorso alternativo che porta all'ingresso della Fi-Pi-Li. Il nuovo intervento risponde quindi all'indirizzo del piano strutturale di garantire maggiore sicurezza e qualità di vita alle comunità locali. Inoltre qualifica il Nucleo rurale storico di Noce caratterizzato da edifici di interesse architettonico (ville o edifici specialistici) e di interesse tipologico che si allineano con tipi a schiera e torre, costituendo una cortina compatta sui due fronti della strada che male sopporta il traffico di transito.

Figura 2: Studi per la variante di Noce e per il suo inserimento paesaggistico



L'occasione della nuova viabilità consente anche di qualificare il complesso tardorinascimentale della Villa dell'Ugo, di pregio architettonico e storico-tipologico, in quanto conserva inalterate le strutture originarie e cicli di affreschi. Si ristabilisce il rapporto della Villa con la sua Cappella, ora separati dalla viabilità asfaltata e carrabile, e si ripristina il viale di accesso alla villa con la conseguente sistemazione in modo adeguato delle dipendenze e degli spazi aperti e giardini circostanti. Inoltre si completa la dotazione di spazi pubblici con un parcheggio necessario per qualificare l'accesso alla struttura sportiva limitrofa. La previsione individua un corridoio infrastrutturale e un tracciato indicativo, da precisare nella fase di progetto, che mette in atto indirizzi e prescrizioni del piano strutturale e del PIT e le richieste dei residenti di non avere un tracciato troppo vicino alle proprie abitazioni.

Il percorso si snoda adattandosi alla morfologia, anche con sinuosità utili per limitare le velocità. Si colloca di norma fra i cambi di coltivazione per non frammentare con ritagli le particelle del mosaico paesaggistico e, quando possibile, si utilizzano percorsi campestri già esistenti.

Con un disegno utile per studiare l'inserimento paesaggistico, qui riportato, si indicano alberature, siepi e altre sistemazioni necessarie per diminuire l'impatto territoriale e nel contesto ambientale, elementi che si ritrovano nelle normative di piano.

Variante all'altezza del Santuario di Pietracupa della Strada Provinciale 101 San Donato-Firenze. È un'opera già indicata nel Regolamento urbanistico vigente e non attuata di cui si ripropone la previsione per superare il Santuario di Pietracupa e le case circostanti, per migliorare le condizioni di sicurezza e di vita di residenti e turisti e per valorizzare la qualità dei luoghi e delle attività turistiche e spirituali. Il Santuario si posiziona infatti fin dalla sua origine storica in un trivio dove era collocato un tabernacolo dedicato alla Madonna con un affresco quattrocentesco, dove durante il cinquecento si verificarono numerose guarigioni di devoti. A fine 500 fu quindi costruita la chiesa di Santa Maria delle Grazie, dove si trova il dipinto ritenuto di Paolo Schiavo ma più recentemente attribuito a Masaccio, e poi sistemato il Santuario come si vede oggi. Nel tempo il trivio si è trasformato nella Provinciale 101 (la via romana), nella strada di Sicelle e in un percorso che



Figura 3: Il nuovo tracciato della Variante di Pietracupa con una fotografia dell'ambito da salvaguardare

porta ai poderi soprastanti, che -insieme-nel punto di convergenza, evidenziano una loro pericolosità per l'aumentato traffico turistico e la dimensione dei mezzi circolanti. Il nuovo intervento risponde quindi all'indirizzo di garantire maggiore sicurezza e qualità di vita ai residenti stabili e temporanei che alloggiano nelle strutture turistiche. Inoltre qualifica un ambiente di grande valore architettonico e di interesse storico e artistico per il quale è necessario la migliore sistemazione possibile del contesto con parcheggi e spazi di sosta, selciature idonee e ripristino di un ambiente e un paesaggio idoneo alle funzioni che vi si svolgono. La previsione del by-pass lungo la Provinciale 101 si colloca nel paesaggio dei crinali, nell'ambito del Crinale e) di San Donato e Matriolo, e passa a ponente del Santuario di Santa Maria a Pietracupa e delle abitazioni circostanti. Rispetto ai morfotipi, si colloca in quelli del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, in un contesto dove sono evidenti segni di abbandono con la semplificazione del mosaico paesaggistico dovuto alla presenza di prati e di incolti e ad ambiti di rimboschimento spontaneo e di naturalizzazione. Rientra in posizione marginale nell'area di protezione paesistica, individuata anche dal PTC della Provincia, a protezione della veduta paesaggistica verso il borgo storico di San Donato in Poggio

Per il piano strutturale vigente si fa riferimento all'articolo 6.2 (crinali) e 6.4 (protezione paesistica, che rimanda all'articolo 12 del PTC) e l'intervento, come nel caso precedente può essere ammesso se necessario per migliorare la sicurezza e la qualità di vita della comunità locali. Inoltre si dà l'indirizzo di "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". Il tracciato inoltre "dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica". Inoltre si richiede "la mitigazione dei nuovi interventi infrastrutturali, per i quali dovrà essere prevista una valutazione di impatto riferita agli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici." L'indicazione di favorire gli interventi che privilegino l'utilizzo di tracciati esistenti o il ripristino di quelli preesistenti non è applicabile in quanto non si riscontrano mentre è opportuno tenere conto dell'indicazione che gli interventi di adeguamento "dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica". La previsione individua un corridoio infrastrutturale che mette in atto indirizzi e prescrizioni del piano strutturale e del PIT. Il percorso si adatta alla morfologia dei luoghi, e si deve collocare fra i cambi di coltivazione per non frammentare con ritagli le particelle del mosaico paesaggistico e nelle porzioni incolte. Per il migliore inserimento paesaggistico è necessario realizzare alberature, siepi e altre sistemazioni necessarie per diminuire l'impatto territoriale e trasformarlo in un segno paesaggistico riconoscibile che indica un luogo di particolare pregio.

Definizione del circuito turistico-ambientale. La viabilità storica e la rete minore costituita dalla fitta trama dei percorsi collinari, dalla ciclopista lungo la Pesa da realizzare, dai tracciati da ripristinare, produce un anello articolato dell'intero territorio comunale. Rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile e per formare un circuito di interesse turistico-ambientale, secondo varie modalità di spostamento, per la visita del territorio. Il circuito, con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, unitario o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale, potrà essere progettato per i vari modi di locomozione con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso e in accordo

con quanto previsto per l'area protetta di Badia a Passignano, nel precedente articolo 19. Sono ammessi inoltre nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, con dimensioni massime di mq. 30, per un'altezza di m. 4, copertura con materiale tradizionale, struttura prevalentemente lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche. Il circuito garantisce anche l'integrazione dei diversi sistemi territoriali e quindi dei diversi ambienti presenti nel comune. È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità che non sia recupero dei vecchi tracciati e non determini il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

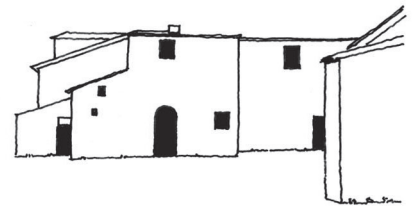
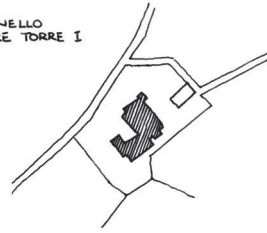
5) Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Il patrimonio edilizio rurale comunale è uno dei più interessanti per varietà storico-temporale, qualità tipologica e architettonica. Nel Piano operativo si è confermato il metodo utilizzato per il Regolamento urbanistico vigente, basato su classificazioni tipologiche che superano i giudizi di valore soggettivi. È stata fatta una ricognizione complessiva delle schede, per aggiornarle e correggere i problemi emersi con la gestione di questi anni, con l'obiettivo di garantire la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio. Inoltre la normativa per gli interventi ammessi è stata adeguata alla legge regionale 65/2014.

Bisogna dire che il Comune dispone di un insieme di conoscenze di grande valore, derivato da queste schedature che registrano lo stato del patrimonio edilizio alla fine degli anni 70, alla fine degli anni 90 e ora alla situazione attuale. Attraverso le modifiche edilizie si legge il passaggio epocale socio-economico che ha caratterizzato la campagna. Un passaggio che avrebbe bisogno di una riflessione, ben oltre le competenze storico-edilizie, per governare al meglio sia la conservazione del paesaggio che le sfide proposte dalle nuove tendenze. È bene precisare che numerosi sono ancora i complessi rurali conservati e molti sono gli interventi di restauro e di ristrutturazione di buona fattura. Gli interventi edilizi hanno infatti messo in evidenza che le principali trasformazioni non avvengono sugli elementi strutturali o sulle componenti tipologiche degli edifici. Si potrebbe dire che il sistema delle regole edilizie è stato abbastanza efficace nel tutelare le strutture fisiche dei complessi immobiliari. Le modifiche piuttosto si hanno in un cambiamento di significato che corrisponde alle aspettative dei nuovi utenti, spesso non legati al territorio né alle tradizioni del mondo rurale. In una prima fase, riscontrata in occasione dell'aggiornamento della schedatura per il Regolamento urbanistico vigente, la residenza rurale, collegata al lavoro dei campi, espressione nei suoi caratteri edilizi, tipologici e funzionali, di una cultura materiale frutto di un mondo e di una organizzazione del lavoro e di una struttura familiare, si è trasformata in una abitazione isolata di un ceto urbano, di ritorno dalle migrazioni degli anni 60 o di nuovo arrivo soprattutto dall'area urbanizzata fiorentina. In questi casi la casa colonica si è tendenzialmente trasformata in una villa, talvolta in una villetta o in un condominio (la campagna di conseguenza si è villettopolizzata). Il risultato più evidente è la privatizzazione della campagna, la recinzione, la formazione di giardini e la divisione dei resedi. Per questo le vie poderali e vicinali si privatizzano, le aie vengono suddivise secondo il modello delle case a schiera e per il numero di miniappartamenti ricavati nel complesso edilizio, i resedi vengono recintati e resi impermeabili alla vista da siepi e inferriate, le logge diventano garage.

Nella fase più recente si ha una diversa trasformazione, documentata da immagini prese con ricognizioni dirette, ma soprattutto da quelle che si ricavano nella rete, dai portali turistici e dai vari social che hanno rotto il muro impenetrabile dei recinti.

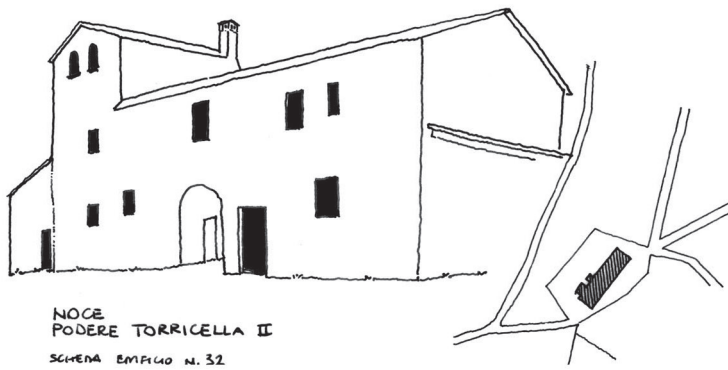
PAGANELLO
PODERE TORRE I



FRONTE SUD-OVEST

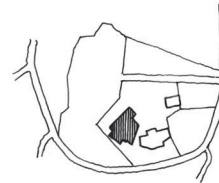


FRONTE SUD-EST

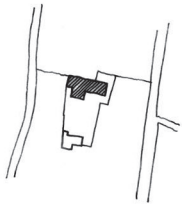
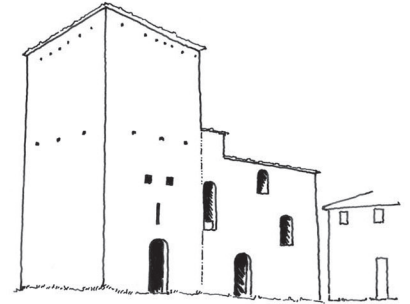


NOCE
PODERE TORRICELLA II
SCHEDA EMFICIO N. 32

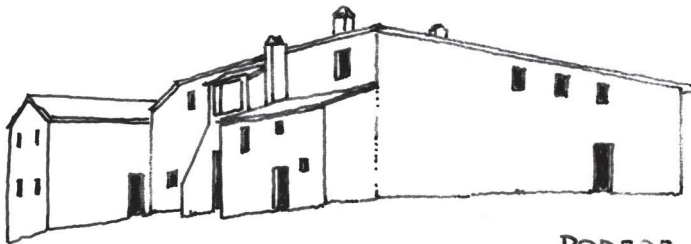
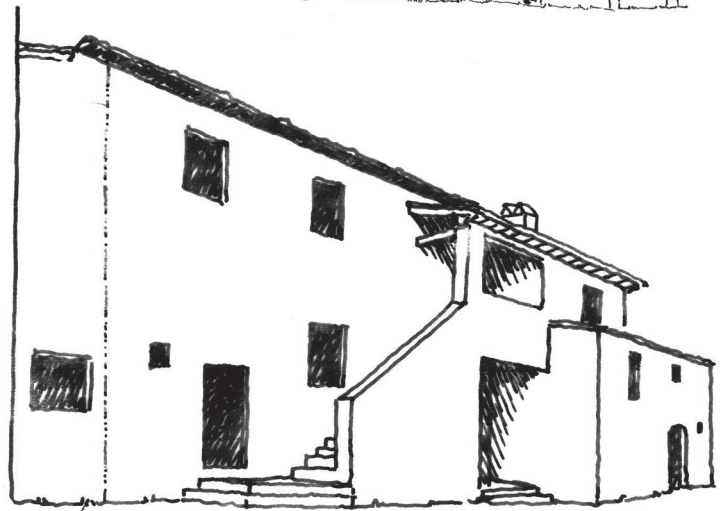
*Figura 4: Scasolari di
interesse tipologico nel
territorio rurale*



UGLIONE
SCHEDA N.30



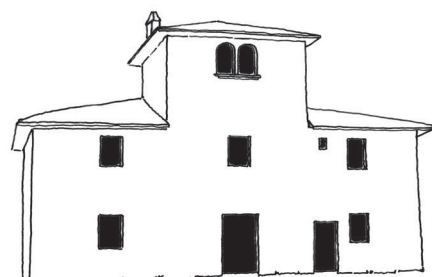
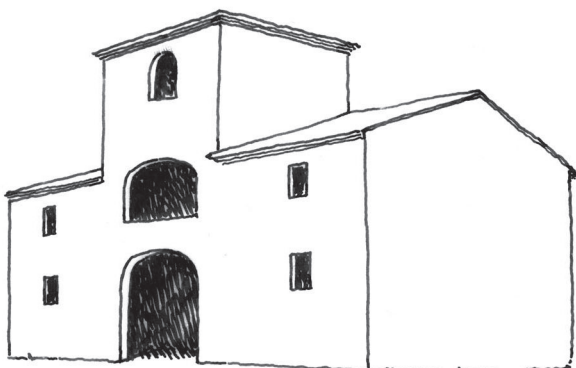
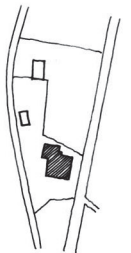
BONAZZA
PODERE CASETTA
SCHEDA EMFICIO N. 152



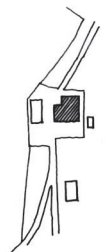
PODERE SAN BRIZZI
SCHEDA EMFICIO N. 492



BONAZZA
PODERE PIAZZA
SCHEDA EMFICIO N. 136



POGGIO ALLE LAME
PODERE CASANOVA
SCHEDA EMFICIO N. 202



Dalla casa e dai rustici legati al lavoro dei campi, siamo passati ad una residenza parte di una propria vita, ed ora ad un'attività economica, cioè ad un albergo diffuso che deve rispondere a determinate caratteristiche per attrarre e lavorare. Una testimonianza sono le piscine, ormai diventate indispensabili, realizzate anche più di una per complesso immobiliare ricettivo. Senza esagerare, guardando le foto aeree viene in mente un famoso film di fine anni 60, *L'uomo a nudo* (The Swimmer) nel quale il protagonista passa di piscina in piscina attraverso le ville disseminate fra il verde, con un viaggio a nuoto e a piedi nel territorio, che diventa anche un viaggio nei propri ricordi e nel passato che si è perso. Questo grande centro ricettivo in formazione, in alcuni casi ha mantenuto i caratteri dell'agriturismo, anche se i complessi sono corredati da nuove sofisticate cantine,

Figura 5: Com'era, com'è; trasformazioni del patrimonio edilizio rurale



(nel territorio non risultano però firme di archistar), ma in molti casi si sta trasformando in un sistema turistico-ricettivo a tutti gli effetti, che vende un brand di qualità e che deve rispondere quindi alle aspettative di una clientela sempre più internazionalizzata. In questo caso gli interventi edilizi e gli arredi devono corrispondere all'idea di Chianti che si è consolidata fuori dal chianti e a servizi di lusso, con il ricorso a stereotipi (chiantigiani, fiorentini e toscaneggianti) e a un gusto vernacolare e pittoresco che tende a banalizzare la ricchezza dei diversi caratteri tipologici, architettonici e costruttivi che si riscontrano nel territorio. Le facciate si intonacano con svariati materiali e colori, le finestre si regolarizzano, si ampliano e si dotano di archi, persiane, inferriate, scale esterne, pergole, abbondano i bagni con idromassaggio vista campagna. Come in un centro storico dunque si è avuto prima un fenomeno di gentrificazione, con lo stravolgimento sociale del contesto, poi una commercializzazione ricettiva che deve essere in grado di ammortizzare i notevoli costi di investimento. C'è da chiedersi se il territorio rurale funziona allo stesso modo di un centro storico anche nel caso della perdita dell'abitante, sostituito dall'utente. Il valore di un patrimonio storico-culturale infatti sta nell'unicità prodotta dalla struttura fisica che è costruita da un sistema di regole, edilizie, compositive e funzionali, che devono essere studiate, capite e conservate nel loro insieme da chi ci abita, in quanto le conosce perché parte di una propria identità originaria o acquisita. In caso contrario gli edifici si trasformano in scenari vuoti e quindi replicabili in qualunque parte del mondo.

5.1) L'aggiornamento della schedatura con nuovi manufatti esistenti

Nel quadro dell'aggiornamento conoscitivo del patrimonio edilizio nel territorio rurale, è stata fatta una nuova schedatura di manufatti realizzati recentemente o non individuati

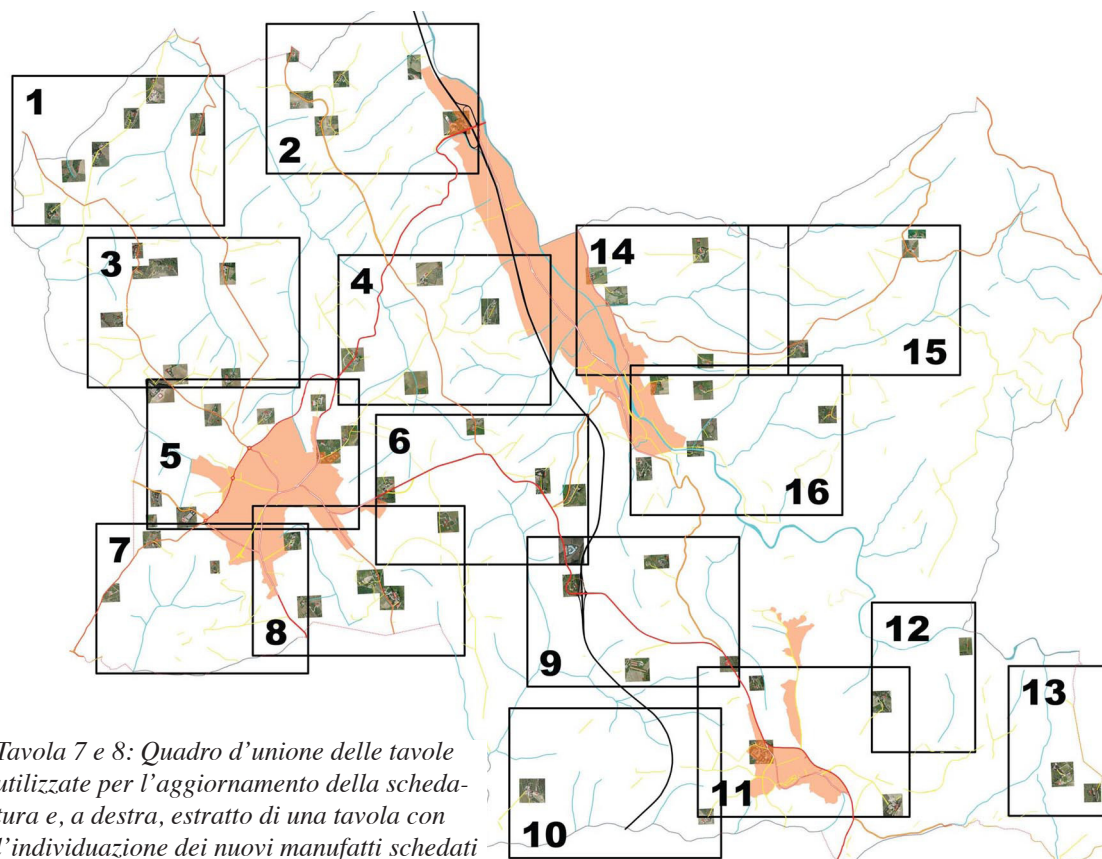


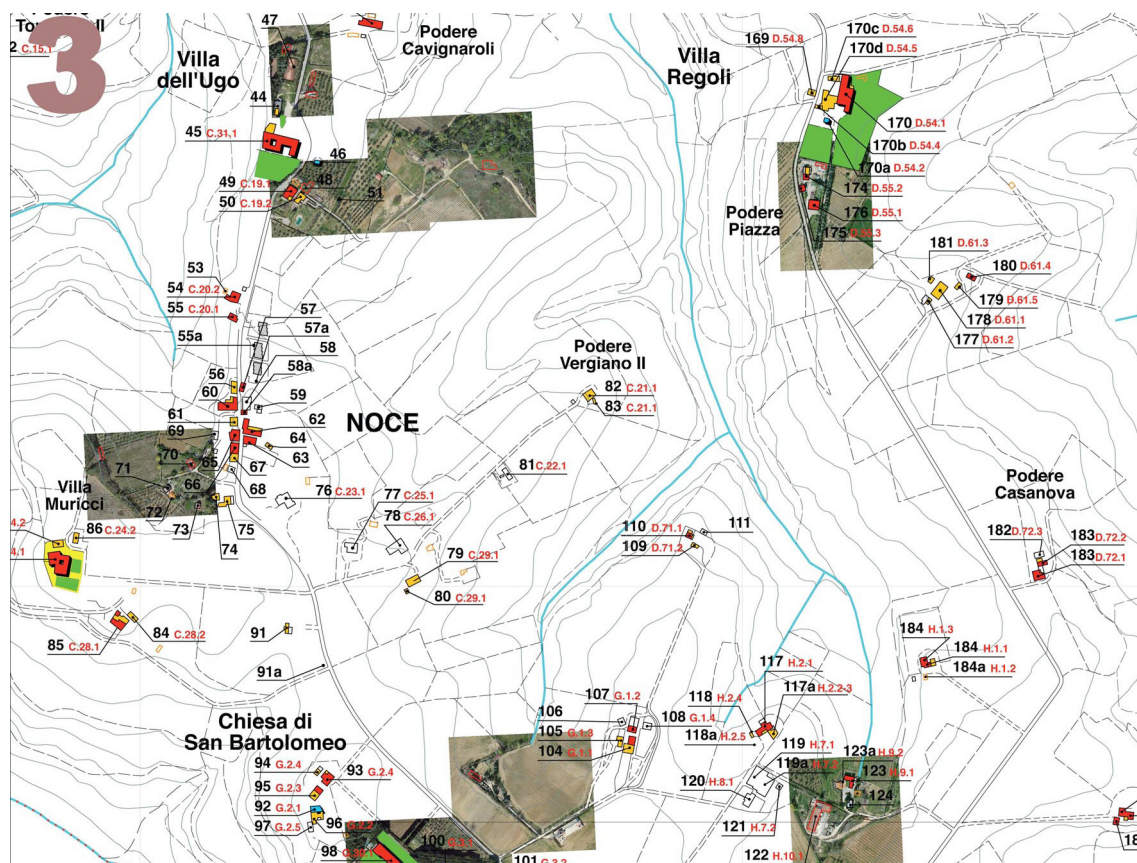
Tavola 7 e 8: Quadro d'unione delle tavole utilizzate per l'aggiornamento della schedatura e, a destra, estratto di una tavola con l'individuazione dei nuovi manufatti schedati

in occasione della redazione del Regolamento urbanistico vigente. Dopo una prima ricognizione catastale e cartografica il quadro complessivo dei manufatti non schedati è risultato così costituito:

- 370, minori di 40mq,
- 270, fra 40 e 100 mq,
- 85, maggiori di 100 mq.

È opportuno ricordare che nelle norme è contemplata la categoria di manufatto non schedato, (in genere immobili che non hanno caratteristiche proprie del manufatto edilizio o di recente costruzione), per i quali non sono ammessi interventi di trasformazione, cambio di destinazione e di ampliamento. L'esigenza di una schedatura quindi deriva dalla necessità di aggiornare il quadro conoscitivo, di verificare il corretto inserimento nel territorio e nel sistema delle reti comunali, di dare la possibilità, per gli edifici che hanno caratteristiche tipologiche idonee, di interventi più organici rispetto a quanto consentito dalla non classificazione.

Per questo è stato deciso di schedare gli immobili che avessero una consistenza tale da rappresentare una presenza significativa sul territorio, sia per effetti paesaggistici che per funzioni e quindi per carico urbanistico. Si è stabilito, con una valutazione a carattere comparativo in relazione alle funzioni, di utilizzare un criterio dimensionale semplice. Su questa base sono stati schedati gli edifici uguali o superiori a 100 metri quadri di superficie. Inoltre si è determinato che tali immobili dovessero avere le caratteristiche costruttive del manufatto edilizio e una destinazione che rientrasse fra la residenza, il rustico o il capannone agricolo o produttivo. L'individuazione di tali condizione si è



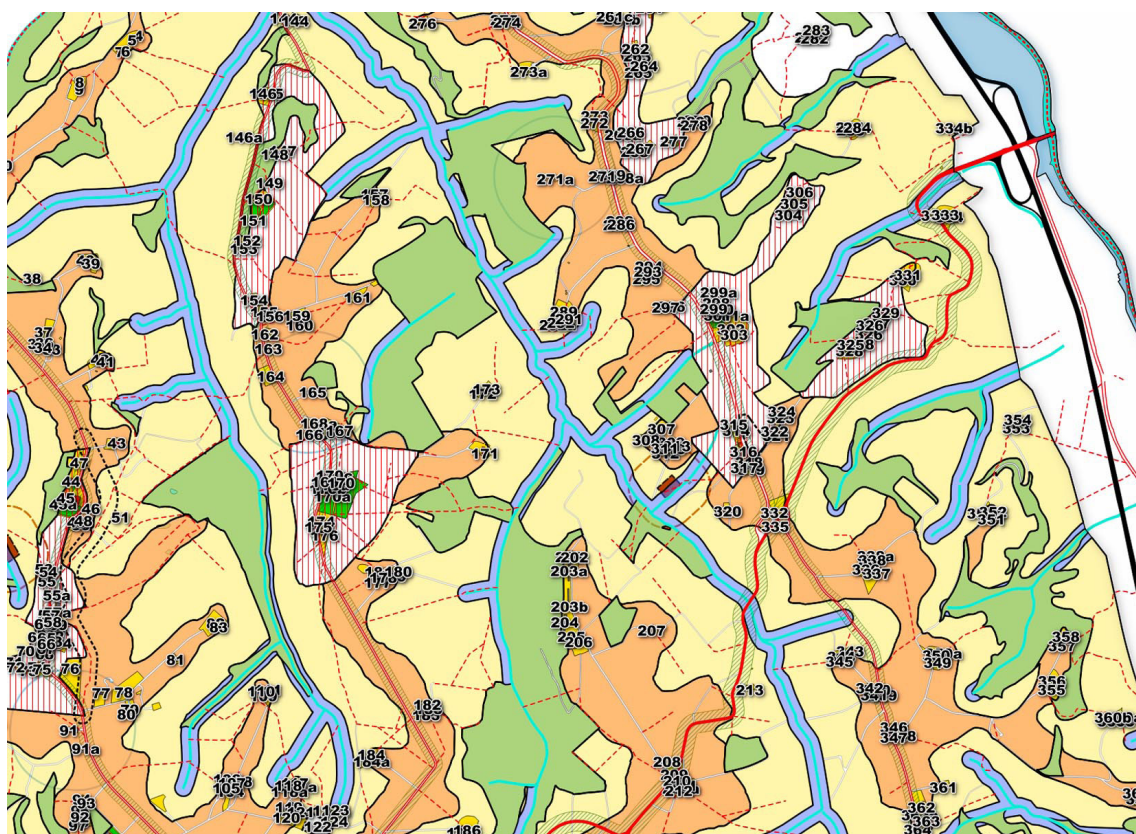
quindi appurata tramite ricognizione diretta sui luoghi che ha portato dunque alla nuova schedatura definitiva di 52 immobili, raccolti, prima di essere compresi nella schedatura generale, in un elaborato autonomo al quale si rimanda: Il Territorio Rurale. Identificazione dei manufatti sparsi non schedati con superficie maggiore di 100 mq, Novembre 2015.

5.2) Gli edifici nel territorio rurale nella cartografia e nel sistema geografico

Gli edifici schedati si ritrovano con un numero nella Tavola 1P: Il territorio rurale con i suoi ambiti collocati quindi nei propri paesaggi, da cui si ricavano indicazioni per il migliore inserimento nel contesto ambientale, e nel resede di riferimento.

I resedi sono stati rivisti, ampliandoli e adeguandoli di norma alla propria particella catastale, per definire in modo più adeguato e certo l'ambito all'interno del quale collocare gli elementi di corredo alle attività agri-turistiche e turistiche (piscine, cantine, campetti sportivi, gazebo, pergolati, terrazze attrezzate, chioschi, parcheggi). La trasformazione dei complessi rurali in centri ricettivi ha infatti implicato un estendersi delle pertinenze ben oltre le tradizionali aie, per cui diventa opportuno un'indicazione che favorisca il migliore inserimento nel paesaggio. Ciò anche in una prospettiva che, continuando l'uso turistico del territorio, proponga altre strutture, in attuazione di leggi regionali, quali per esempio l'agri-camping o simili. Gli edifici con le relative schede sono stati inseriti (georeferenziati) e resi interrogabili su una piattaforma GIS. In sostanza ad ogni numero relativo ad un edificio, corrisponde con un clic la comparsa della scheda e l'intervento ammesso definito tramite il rimando all'articolo della norma tecnica, o specificato

Tavola 9: Estratto della cartografia interrogabile con gli edifici rurali numerati. Per ognuno si apre la scheda d'indagine di riferimento



direttamente nella scheda nel caso di intervento particolare per le caratteristiche e la destinazione dell'immobile. In prospettiva quindi i cittadini potranno direttamente dal proprio computer avere tutte le informazioni relative al patrimonio edilizio nel territorio rurale dell'intero comune.

5.3) La classificazione e gli interventi ammessi

Gli edifici sono classificati per tipologia edilizia e sono divisi fra storici e recenti. Quelli storici non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e sono beni culturali. Seguono il seguente schema:

Tipi edilizi storici: 613

- a) edificio specialistico religioso: 22
- b) villa, villa/fattoria: 19
- c) edificio specialistico: 12
- d) edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale: 133
- e) edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva: 154
- f) rustico: 273

Fabbricati recenti: 387

- g) fabbricato recente residenziale: 142, ai quali si aggiungono 51 edifici di base trasformati profondamente
- h) edificio ad uso agricolo/capannone agricolo: 83
- i) edificio produttivo: 8
- l) annesso: 57
- m) manufatto precario: 46

Riassumiamo per ogni tipologia gli interventi ammessi con uno sguardo speditivo.

Edificio specialistico religioso: chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi. Gli edifici identificati nel territorio sono 22 e hanno avuto un ruolo di riferimento per gli insediamenti rurali e per l'organizzazione funzionale della campagna e fra questi numerosi sono monumenti.

Gli interventi ammessi sono di restauro che comprendono la conservazione e il ripristino dell'impianto originario e degli spazi circostanti, degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni).

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Per gli edifici religiosi se è venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già legittimamente avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Villa, villa/fattoria: sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre

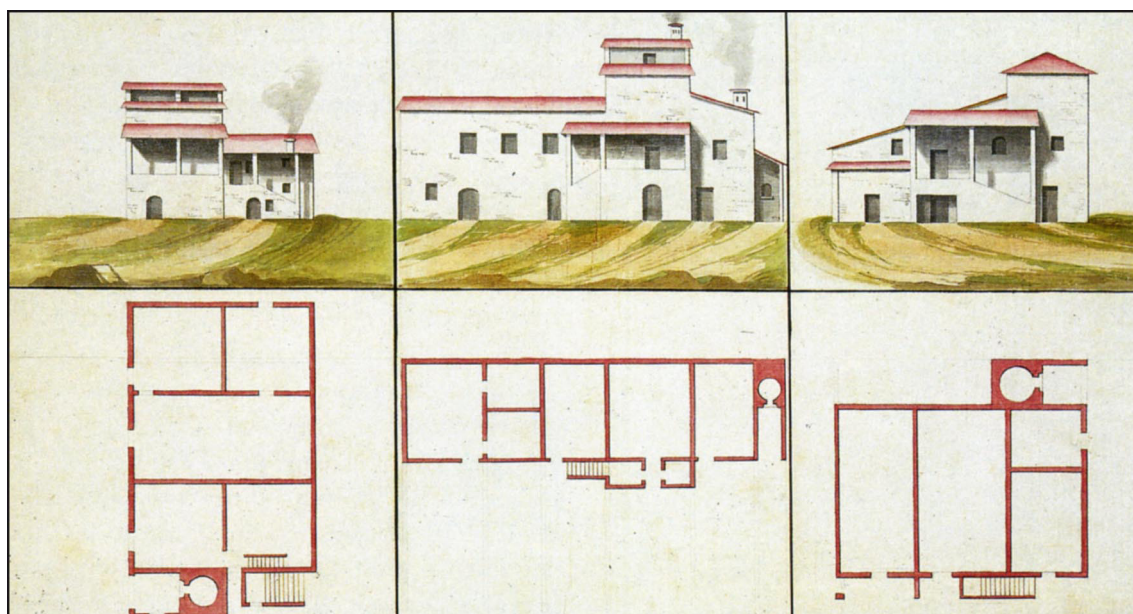
livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale.

Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni). Costituiscono un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale. Sono 19 e molte già trasformate in albergo, come il caso della Villa del Nero, o in residenze turistiche o agroturistiche. Sono compatibili interventi di restauro che comprendono la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, loggiati ed eventuali porticati), i muri portanti interni ed esterni, i solai, le coperture, gli ambienti di particolare pregio per le caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni o a travi lignee, affreschi, stucchi pavimenti e impiantiti vari. Nella definizione degli interventi di restauro sono ricompresi i giardini e i parchi, gli elementi decorativi, viali di accesso e percorsi complementari all'organizzazione delle varie attività. La destinazione d'uso può essere quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni, quella di residenza suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgano l'impianto distributivo, quella ricettiva, convitti e studentati, direzionale, di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico; commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali, agricola.

Edificio specialistico: mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna. Si presentano con varie articolazioni planimetriche e volumetriche e costituiscono, con le sistemazioni idrauliche e tecniche. Sono 12 e rappresentano complessi di particolare valore, anche quando trasformati, in quanto testimonianza della civiltà rurale locale.

Sono compatibili interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa in modo da garantire le caratteristiche dei manufatti. La destinazione d'uso può essere quella della residenza, di servizi pubblici o privati, di natura culturale o ricettiva.

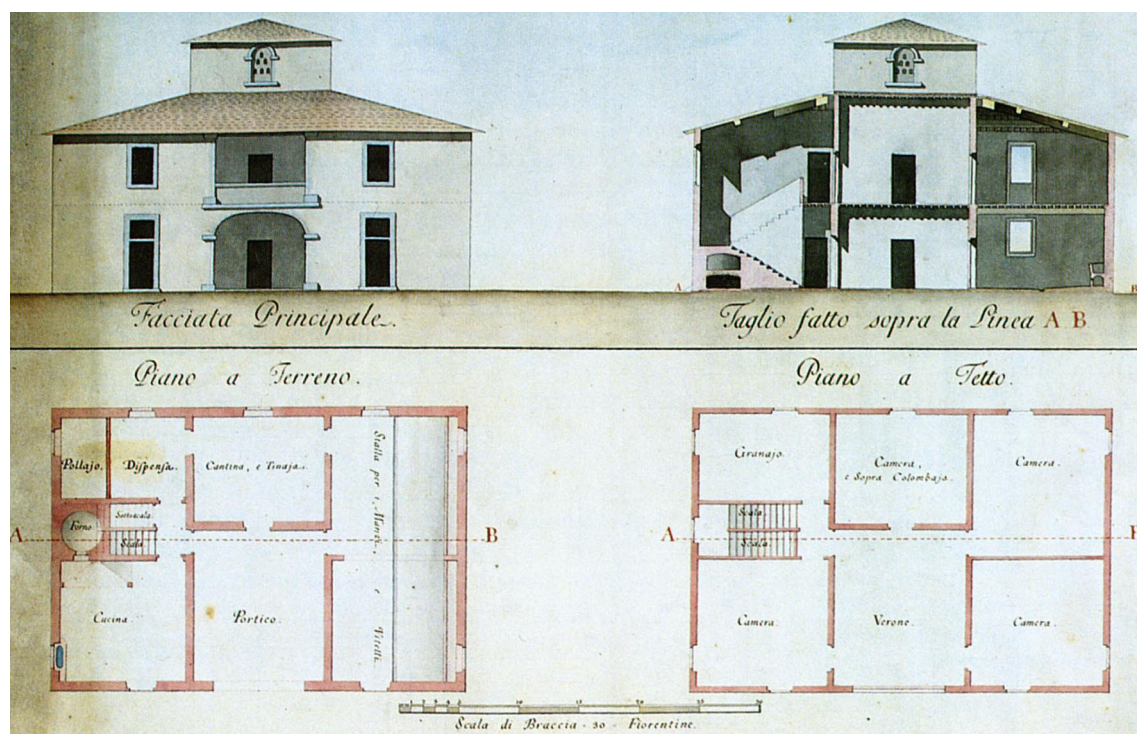
Figura 6: catalogo di edifici rurali di origine medievale o moderna, tratti da un cabreo settecentesco



Edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale: sono le case coloniche con destinazione residenziale e produttiva di origine medievale, formate con un'aggregazione successiva di parti intorno al nucleo originale. Possono presentare diverse modalità di aggregazione e, in alcuni casi, caratteri architettonici di particolare interesse. Sono 133 e negli insediamenti più antichi si ha la presenza di case torri, a pianta quadrata o rettangolare, caratterizzate da accurati rivestimenti murari in bozze di pietra scalpellinate, disposte a filaretti. Gli edifici a sviluppo orizzontale sono a pianta rettangolare, disposti su due piani, in muratura di pietrame in varia pezzatura, con tetto a capanna; in questi casi l'abitazione è al primo piano e al piano terreno vi sono vani per gli attrezzi e gli animali. Si sviluppano intorno ad uno spazio libero, aia o corte, e negli esempi più tardi di età moderna, la crescita continua produce disposizioni di masse giustapposte e intersecate oltre che annessi staccati dal corpo principale. In questo periodo si cominciano ad inserire torri colombaie, logge e scale esterne. Si prevedono interventi di restauro, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa. È importante mantenere l'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, i fronti esterni e gli elementi di particolare valore storico-architettonico. Per questi edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento. La destinazione è quella agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica, residenziale e quanto eventualmente indicato nelle schede d'indagine.

Edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese e successiva: sono le case coloniche realizzate sulla base di indicazioni di architetti dell'amministrazione granducale (Ferdinando Morozzi, Giuseppe Manetti) o secondo classici canoni

Figura 7: progetto di casa lorenese del tardo settecento

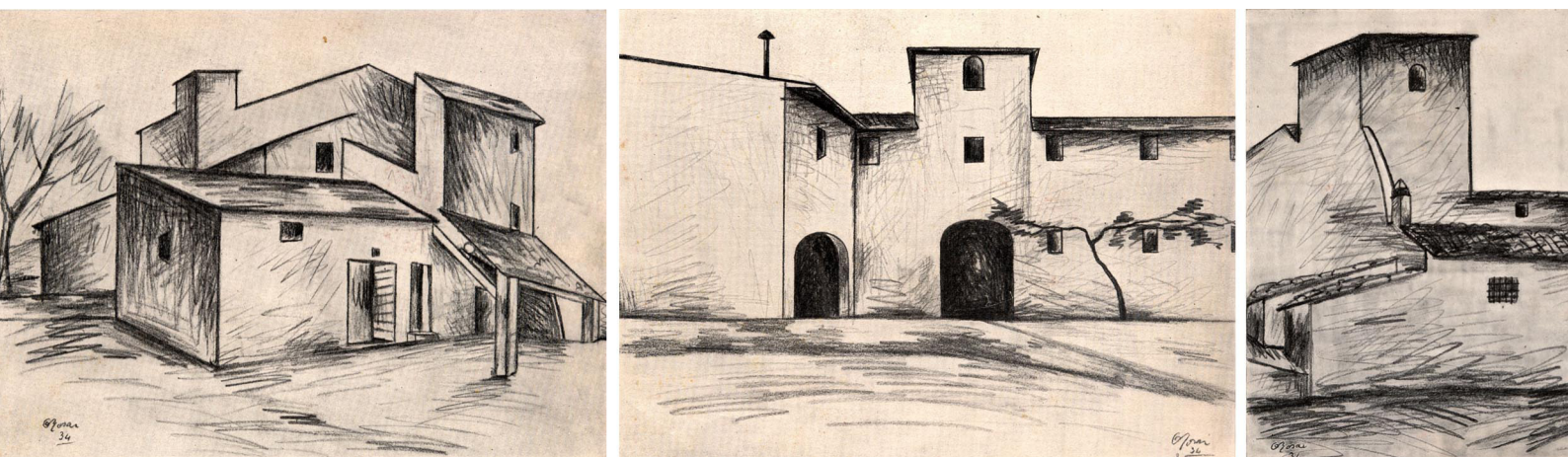


estetici che si ispirano, semplificandole, alle ville buontalentine. Sono a pianta regolare e compatta, raramente quadrata, con tetto a padiglione, sormontato da un torrino. Prevale la geometria delle pareti intonacate scandite dall'ordinata disposizione delle finestre e, raramente, da una o più logge e dalle modanature in pietra serena. L'abitazione è al piano primo, con una grande cucina in genere al piano terreno, dove si trovano anche gli spazi per gli animali, per gli attrezzi e per il lavoro, (che sostituiscono in genere i loggiati aperti), ai quali si accede da ampie aperture. La torre colombaia è una e centrale, ma vi sono casi con due torri laterali. Nelle case realizzate nell'ottocento le logge tendono a sparire, così come la torre colombaia. Si aggiungono fienili e granai a due piani, con tetto a capanna, caratterizzati dai tamponamenti alveolati in laterizio. Gli edifici sono intonacati con murature miste in pietra e laterizio. Sono 154 e gli interventi ammessi sono di restauro e ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa. La destinazione è quella agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica, residenziale, turistica-ricettiva (limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) e quanto eventualmente indicato nelle schede d'indagine.

Rustico: sono gli annessi isolati, ricorrenti nei complessi rurali, utilizzati come fienili, stalle, ricovero attrezzi o altri usi, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale. Nel caso di rustici maggiori si tratta di manufatti con identità architettonica definita, a uno o due piani, porta carraia, tetto a capanna, in genere con impianto monocellulare, articolati secondo varie disposizioni plano-volumetriche. I rustici minori sono edifici, anche con pregi costruttivi, di dimensione più ridotta utilizzati per particolari funzioni, quali porcilaie, stalletti, pollai, forni, tettoie, pozzi. Complessivamente sono 273 e gli interventi previsti sono di restauro, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa e per i più recenti o trasformati eventuale addizione volumetrica. La destinazione prevista è quella agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica, residenziale, turistica-ricettiva (limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze) e quanto eventualmente indicato nelle schede.

Edificio recente residenziale: sono gli edifici realizzati dopo il secondo dopoguerra che non seguono modelli tipologici precedenti e legati alle attività rurali, edifici realizzati nell'anno di moratoria della legge ponte, villette e altri immobili di recente edificazione.

Figura 8: catalogo di edifici rurali di origine medievale o moderna, disegnati da Rosai



Complessivamente sono 142, ai quali bisogna aggiungere 51 edifici di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

L'obiettivo è valorizzare il patrimonio edilizio, in modo da consentire gli adeguamenti necessari a rispondere alle domande delle famiglie. Sono ammessi interventi di ristrutturazione ricostruttiva ed urbanistica, ampliamento. L'ampliamento potrà avvenire con rialzamento per gli edifici ad un piano oppure, armonizzandosi con la forma dell'edificio e le caratteristiche architettoniche, con chiusure di corpi di fabbrica o con aggiunte laterali.

Le destinazioni sono residenziali e tutte quelle conciliabili con il contesto paesaggistico e ambientale. Sono opportuni interventi di completamento delle urbanizzazioni, per quelle operazioni edilizie che si sono manifestate quasi come lottizzazioni spontanee.

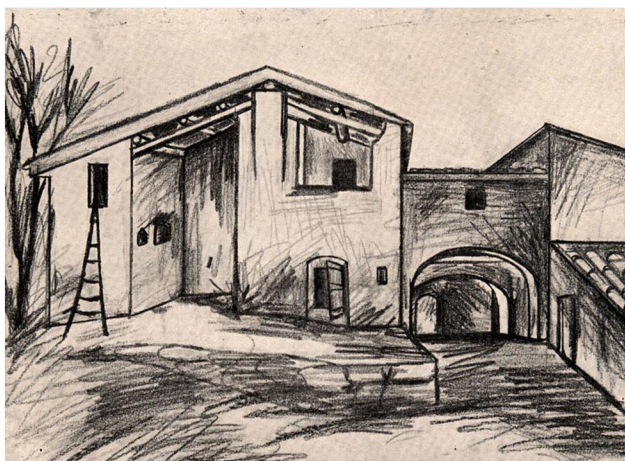
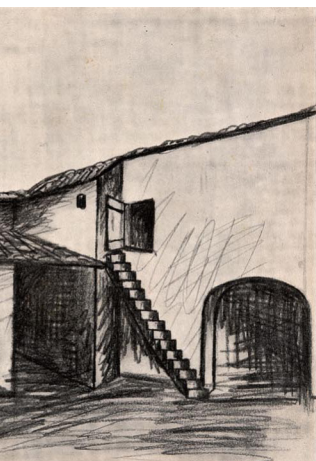
Edificio ad uso agricolo / capannone agricolo: sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli.

Nel caso mantengano la destinazione agricola gli interventi sono di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica a parità di SUL oltre l'accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento fino ad un massimo di 300 meri cubi.

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica. Il cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso solo in pochi casi indicati espressamente nelle schede d'indagine.

In questo caso gli interventi si realizzano nell'ambito del resede e sono esclusi quelli privi di urbanizzazione o quelli nei quali gli interventi di urbanizzazione implicino consistenti movimenti terra, modifiche e alterazioni delle vedute e del quadro paesaggistico come quelli isolati per i quali è difficile l'organizzazione dei servizi quali scuolabus, controlli di polizia, una pronta risposta ai bisogni socio-sanitari.

Edificio produttivo: sono gli edifici produttivi di recente realizzazione compresi i piazzali per depositi di vario genere, talvolta precari. Gli interventi ammessi sono di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica a parità di SUL e con eventuale accorpamento di volumi presenti nel resede. È ammesso il cambio di destinazione, con esclusione della residenza. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento



in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Annesso: sono edifici e manufatti con caratteri pertinenziali e strutture autonome definite, collocati nella resede, destinati a complemento dell'edificio principale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività di svago sportivo, agrituristiche, produttive. Gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con il mantenimento di una destinazione complementare all'abitazione principale.

Infine sono individuati tutti quei manufatti precari che sempre di più si incontrano nelle aree rurali, per i quali si è cercato di dare una disciplina. Sono la testimonianza di un abbandono dell'attività agricola come fonte di reddito principale e della sua trasformazione in attività complementare, di svago all'aria aperta, dove la baracca per gli attrezzi diventa la base conviviale per i giorni di festa.

5.4) Gli interventi di trasformazione nel territorio rurale per cui si è resa necessaria la conferenza di copianificazione.

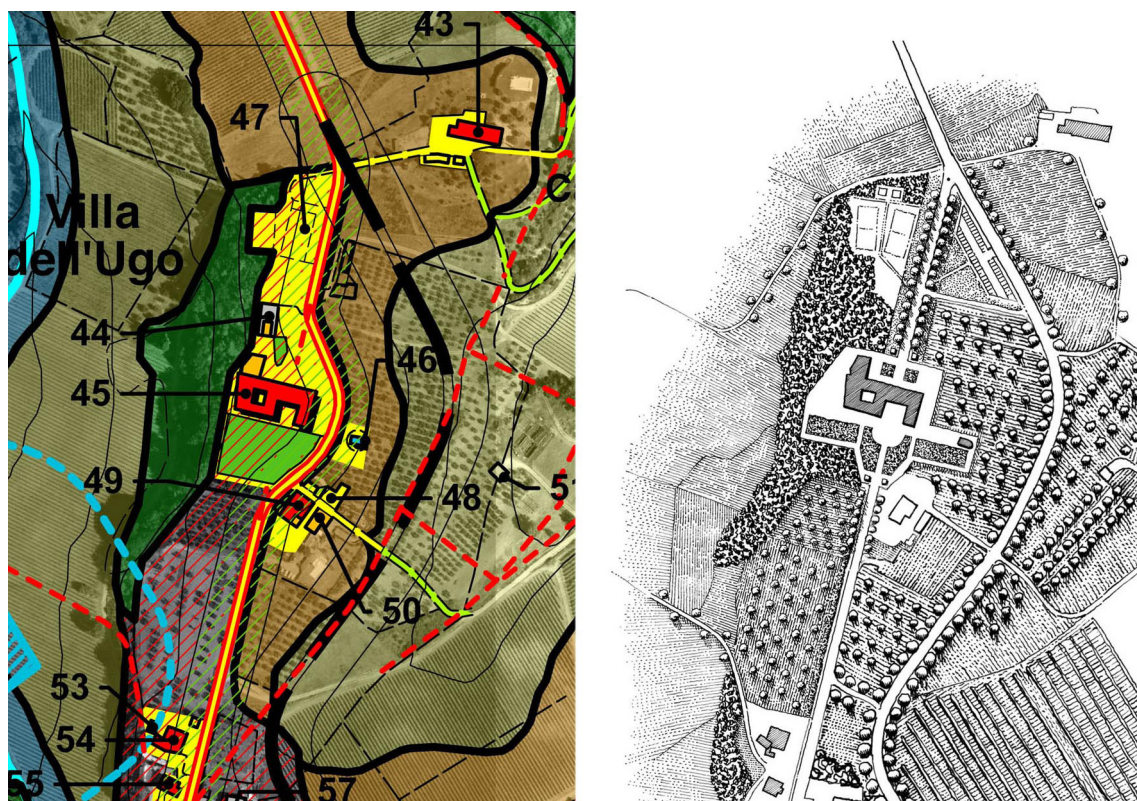
Fra le previsioni per le quali è stato necessario il parere favorevole della conferenza di copianificazione rientrano una serie di interventi edilizi più articolati, che pur collocandosi nell'ambito della ristrutturazione urbanistica e della rigenerazione, si è ritenuto che potessero produrre un aumento del carico urbanistico e che avessero bisogno di una valutazione più complessa quale quella della conferenza regionale. Riportiamo di seguito gli interventi previsti.

Villa dell'Ugo: Sistemazione della struttura sportiva per il tennis, per la quale è previsto l'adeguamento funzionale dei locali di servizio, con ristrutturazione e ampliamento di 40 mq di SUL (Scheda 47). Si tratta di una struttura esistente, con qualche segno di abbandono, un piccolo tennis dotato di due campi in terra battuta ben inseriti nella morfologia dei luoghi, con spogliatoio e locale di servizio ai giocatori. Si colloca al termine del resede posteriore della Villa dell'Ugo e rientra nel Paesaggio dei crinali e nelle Aree di protezione paesistica. L'intervento consiste nella valorizzazione del piccolo impianto sportivo, altrimenti destinato al totale abbandono, con la sistemazione dell'area e l'ampliamento di mq 40 di Superficie utile lorda delle strutture esistenti, sempre con destinazione a servizio dei giocatori e degli utenti vari (spogliatoi, ricezione, ristoro, vendita). Inoltre si prevede la realizzazione di un parcheggio di servizio, da realizzarsi in prossimità dei campi sportivi, eventualmente - nel caso che si realizzi la variante stradale di Noce - a questa collegato. Con la variante stradale si può procedere ad una qualificazione dell'intero resede della villa dell'Ugo, coinvolgendo l'accesso al tennis. Il complesso interessato non rientra fra i beni paesaggistici e non è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). Fra le categorie di beni tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), è a contatto con un area boscata e si dovrà quindi sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente.

La realizzazione dell'intervento è consentita all'interno del resede, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari e delle alberature.

Villa Naldini Del Riccio: un complesso immobiliare articolato intorno alla Villa Naldini Del Riccio, da un'ala della quale è cresciuto un complesso produttivo di capannoni recenti in cemento con copertura a volta, in parte ancora in eternit. I capannoni erano destinati alla produzione di mobili, mentre la villa, oltre alle funzioni residenziali, ha aggiunto quella di rappresentanza dell'attività produttiva. La villa/fattoria è caratterizzata da una lunga facciata piatta barocca realizzata nel settecento, delineata con pochi segni (lesene e cornici), con una parte centrale che si rialza e termina con una caratteristica curva nella quale si inserisce l'orologio. Da questo fronte principale si usciva nel giardino all'italiana, ora sostituito con un prato, da cui parte il breve viale rettilineo che porta sulla Strada Palazzuolo, percorso matrice di crinale. Dal lato nord della villa il resede è caratterizzato da un parco di forma triangolare alberato, formato nei primi del novecento, la cui crescita non consente la vista della vicina chiesa di San Bartolomeo e della casa colonica che fungeva da quinta laterale del giardino, anch'essa caratterizzata da una facciata barocca. Dal lato sud della villa, sul retro, si innesta il complesso produttivo realizzato negli anni 60/70, composto da più corpi di fabbrica accostati, che si presentano, diventati obsoleti, con caratteristiche inappropriate per la qualità dei luoghi. Il complesso si colloca a Palazzuolo, nel crinale di Noce e fa parte del Paesaggio dei crinali e del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. Con il Piano operativo si stabilisce la possibilità di realizzare un complesso a carattere turistico-ricettivo che utilizzi in parte o in tutto la Villa Naldini-Del Riccio e i capannoni industriali. Per la villa si prevede un intervento di restauro, mentre per gli edifici produttivi una ristrutturazione urbanistica, con

Figura 9: la sistemazione ipotizzata della villa dell'Ugo



demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile, nei limiti di un terzo del volume esistente. L'obiettivo è quello di liberare la villa da una superfetazione del tutto incongrua e di ridefinire i volumi esistenti in accordo con le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi, diminuendone la dimensione e, di conseguenza, l'impatto complessivo. Il progetto dovrà considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti). Inoltre si deve conservare il rapporto unitario fra la villa e il complesso edilizio, i giardini, gli spazi liberi di pertinenza e le visuali paesaggistiche. Il complesso interessato non rientra fra i beni paesaggistici e non è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). Fra le categorie di beni tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), è a contatto con un giardino boscato e si dovrà quindi sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente.

Strada Palazzuolo: complesso edilizio a destinazione mista residenziale e produttiva (Delta Plastik, modellismo e altra oggettistica in plastica), realizzato intorno agli anni settanta del novecento (schede 119, 119a). È costituito da due edifici di chiara impronta tipologica e da un terzo che li unisce. Il primo è un casone a destinazione mista residenziale al primo piano e produttiva al piano terreno, di pianta rettangolare con tetto a padiglione e copertura in cotto. Le scale esterne, secondo un modello non estraneo alla tradizione (fra profferlo e lo scalone di villa), servono gli alloggi che dal centro si allungano verso le testate dell'edificio. Il secondo è un edificio produttivo tipico, con struttura in cemento armato a vista e tamponatura in cotto con copertura a volta. I due sono poi uniti da una struttura in cemento armato con tetto piano con funzione di magazzino e di complemento dell'attività produttiva. Al complesso si accede tramite una strada bianca che percorre il crinale secondario, caratterizzato da vigneti e oliveti, e prosegue fino all'insediamento rurale storico. Nel Piano strutturale il complesso edificato si colloca nel Subsistema dei Crinali e dei fondavalle della Pesa, nel crinale di Noce e fa parte del Paesaggio dei crinali e del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalente.

L'ipotesi progettuale, rilevato un degrado urbanistico ed una obsolescenza delle strutture, è quella di consentire la ristrutturazione urbanistica dei volumi, con destinazione produttiva e commerciale, consentendo la trasformazione residenziale fino ad un massimo del 30% del volume legittimo esistente. La trasformazione dovrà avvenire nell'ambito del resede, e il progetto dovrà considerare comunque in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica, organizzando gli spazi verdi e liberi di pertinenza, sia per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e dei liquami, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti). Pur collocandosi in una posizione poco aperta alle ampie vedute, adeguati studi di inserimento paesaggistico dovranno garantire l'appropriato rapporto con il contesto e con l'ambiente limitrofo. Il complesso interessato non rientra fra i beni paesaggistici e non è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). Non intercetta categorie di beni tutelate ex art. 142 dello stesso Codice, e non è a contatto con aree boscate. L'intervento è consentito all'interno del resede, nel rispetto della struttura morfologica e degli eventuali allineamenti del tessuto agrario, dei filari e delle alberature.

Castello Del Nero: si tratta di un complesso immobiliare rinnovato, articolato intorno alla villa Del Nero Torrigiani (Castello Del Nero) corredato da vari annessi, restaurati o di nuova edificazione, piscina e campi da tennis, destinato ad albergo con servizi benessere e termali e tutte le opportunità per una ricezione turistica rivolta all'alta qualità esclusiva. La villa è un tipico esempio di residenza signorile in campagna e di riferimento dell'organizzazione del lavoro agricolo mezzadrile, con cantine, magazzini, frantoio e strutture varie. È stata infatti anche il centro della fattoria di Spicciano, composta di 19 poderi che si estendevano, ma ancora in parte di proprietà, da Tavarnelle fino alle Casaglie, in quella porzione di territorio comunale costituita da crinali e versanti rivolti verso l'Elsa. La villa è il risultato di una serie di accorpamenti e rimaneggiamenti nel tempo di edifici contigui, che hanno portato ad una organica composizione architettonica dei volumi che si susseguono formando una massa orizzontale interrotta dal torrino in forme medievalescenti. A metà ottocento si ha la realizzazione del giardino all'italiana di fronte alla villa, che implicò lo spostamento della strada per Spicciano e Tignano, e nei primi anni del novecento furono notevoli gli interventi per l'impulso dato all'attività produttiva dai proprietari. Da qui l'evoluzione più recente in centro turistico-ricettivo. Nel Piano strutturale il complesso edificato e l'ampio resede con giardino, attrezzature e

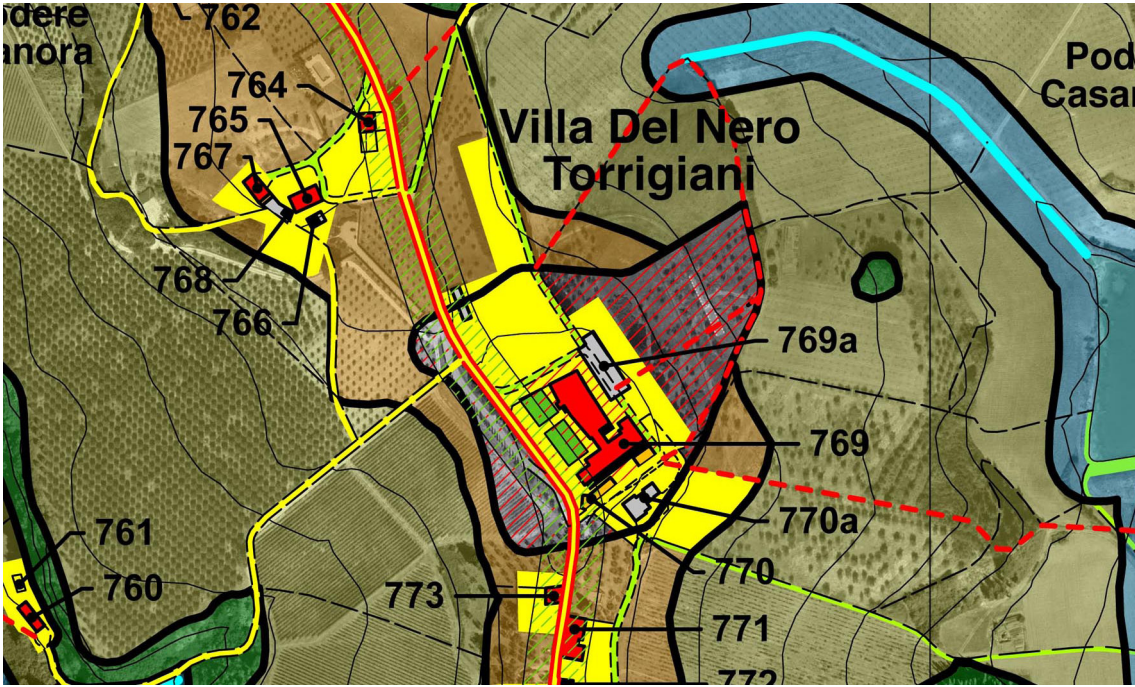
COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA REGOLAMENTO URBANISTICO				
AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO				
n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
769	H.70	Spicciano Villa Del Nero	Crinali e fondovalle dell'Elsa (Subsist. 2) Aree di protezione paesistico-ambientale Ville e castelli	☒ catasto topografico ☐ catasto d'impianto ☐ C. T. R. / recente
classificazione tipologica		stato di conservazione / destinazione		
villa, villa-fattoria		Restaurato Hotel Castello del Nero		
caratteristiche / elementi di pregio		elementi di degrado		
Villa-fattoria di origine rinascimentale Bene culturale e architettonico				



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 17b - Restauro, ristrutturazione edilizia conservativa per i corpi secondari.
Inoltre è ammessa la realizzazione di un nuovo manufatto per completare le funzioni alberghiere (depositi, magazzini, locali tecnici, cantine, uffici) per un totale di 700 mq di SUL, dei quali 500 fra seminterrati e interrati. Il volume si colloca all'interno del resede individuato in cartografia nella porzione esterna a quella definita Area di protezione paesistica.

Figura 10 e 11: Scheda e planimetria della Villa Del Nero Torrigiani



servizi vari si colloca nel Subsistema dei Crinali e dei fondavalle dell'Elsa e ricade in buona parte nelle Aree di protezione paesistica e in parte nel Paesaggio dei crinali. Inoltre fa parte del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. Il complesso turistico-ricettivo ha raggiunto un notevole livello qualitativo e successo di mercato, da confermare con servizi adeguati. Fermi restando gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, che in relazione ai propri caratteri storico-tipologici vanno dal restauro alla ristrutturazione edilizia, si rende necessario dotare la struttura di una nuova costruzione. La proposta è quella di realizzare un nuovo manufatto con destinazioni complementari alle funzioni alberghiere, quali depositi, magazzini, locali tecnici, cantine, uffici, per un totale di 700 mq di SUL, dei quali 500 fra seminterrati e interrati. Tali volumi si collocano nel resede, nella porzione esterna a quella definita Area di protezione paesistica, priva degli elementi caratteristici indicati nel morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. Il progetto dovrà considerare in modo unitario l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica, tutelando i giardini e gli spazi verdi liberi di pertinenza, sia per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti). Inoltre con adeguati studi di inserimento paesaggistico si devono mantenere le visuali che tutelano il rapporto fra il complesso monumentale e il proprio contesto territoriale di cui rappresenta il riferimento storico-organizzativo. La Villa Del Nero-Torrigiani è vincolata con Vincolo monumentale, Decreto 23/7/1913, ma il complesso non rientra fra i beni paesaggistici e non è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004).

Ristorante "Al Macereto": si tratta di un insediamento di recente edificazione, in origine destinato al tiro al piccione, poi trasformato in ristorante. Il complesso immobiliare è costituito da un blocco recente formato da due bracci che si incastrano a formare una L rovesciata, con il corpo più lungo che termina in una torretta ovale con finitura in pietra. Intorno si individuano vari annessi che andavano a costituire le distinte strutture necessarie per l'attività di tiro al piccione. Il tiro al piccione è stato vietato in Italia dal primo gennaio 1995 e conseguentemente la struttura è stata utilizzata solo come ristorante, mentre sono stati abbandonati una buona parte dei volumi esistenti di servizio all'attività. Il complesso si colloca, secondo il Piano strutturale, nell'Ambito della Pesa, nel sistema dei Crinali di San Donato e Matriolo, nei Crinali insediati, ma sul limite di un'area boscata che, per l'abbandono dei luoghi, tende ad estendersi nel resede della struttura. Infine fa parte del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, anche se l'evoluzione dei luoghi ha portato l'ambito, come detto, ad essere caratterizzato dalla sola presenza del bosco. Il motivo dell'intervento è quello di reagire all'abbandono delle strutture edificate e, di conseguenza, al territorio circostante, sottoposto più che ad una naturalizzazione ad un inselvaticamento caratterizzato da specie arboree e arbustive infestanti che non qualificano i luoghi. Si propone quindi di aggiungere a quella attuale di Ristorante-Bar, la destinazione turistico-ricettiva, di RSA con somministrazione di alimenti e bevande. In conseguenza della nuova destinazione sono ammessi, nell'ambito del resede, interventi di ristrutturazione urbanistica con il recupero ed eventuale accorpamento all'edificio principale delle superfici utili lorde esistenti. Inoltre è ammesso, per completare le funzioni alberghiere, un ampliamento di mq 500 di SUL, sempre da collocarsi all'interno del resede. Il progetto dovrà considerare comunque in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica, organizzando gli spazi verdi e liberi di

pertinenza, sia per il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti). Pur collocandosi in una posizione poco aperta alle ampie vedute, adeguati studi di inserimento paesaggistico dovranno garantire il rapporto con il contesto e con l'ambiente boscato limitrofo.

Il complesso interessato non rientra fra i beni paesaggistici e non è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). Fra le categorie di beni tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), è a contatto con aree boscate e si dovrà quindi sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente.

San Donato, strada di Conio 21: complesso di edifici agricoli recenti, in, non più utilizzati e di grandi dimensioni (schede 866, 867, 868). Il complesso immobiliare, all'esterno di San Donato, è costituito da tre edifici recenti con destinazione agricola, non più utilizzati, dei quali due di grande dimensione. Il primo si colloca ai margini di un'area boscata ed è caratterizzato dal tetto a capanna e dal corpo di fabbrica stretto e lungo; il secondo si presenta invece con un tetto di tre campate a volta e, di conseguenza, il corpo di fabbrica è più largo del precedente. Il terzo edificio è di dimensioni minori, più simili ad un tradizionale annesso agricolo. Nel Piano strutturale il complesso edificato si colloca nel Subsistema dei Crinali e dei fondavalle dell'Elsa e ricade, nella porzione relativa al manufatto minore, nel Paesaggio dei crinali, mentre la parte principale con i due capannoni si trova nel paesaggio agrario dei versanti, caratterizzato dalle aree a maglia tradizionale della produzione agricola e in area boscata. Inoltre fa parte del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. L'ipotesi progettuale è quella di consentire il riuso dei volumi esistenti, oltre che con destinazione agricola, con quella produttiva e commerciale, connessa alle produzioni locali. Il progetto dovrà considerare in modo unitario l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica, organizzando gli spazi verdi e liberi di pertinenza, sia per le opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e del liquame, trattamento rifiuti domestici, parcheggi, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti). Il complesso interessato non rientra fra i beni paesaggistici e non è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). Fra le categorie di beni tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), è a contatto con aree boscate e si dovrà quindi sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente.

6) Le aree urbane e le UTOE

Nella cartografia generale in scala 1/10.000 (vedi Tav. 2, Il territorio rurale con i suoi ambiti), in bianco come un positivo/negativo nel territorio colorato, emergono le aree urbane, limitate dal Perimetro del territorio urbanizzato di cui abbiamo parlato in precedenza. Le aree urbane coincidono con le UTOE, in coerenza con quanto indicato nel Piano strutturale, pur sapendo che l'orientamento recente nei nuovi Piani è quello di individuare UTOE per l'intero territorio comunale. Sarà eventualmente compito del nuovo Piano strutturale, programmato per ora con il Comune di Barberino Val d'Elsa, proporre la nuova perimetrazione e organizzazione delle UTOE. Le nostre confermate si collocano tutte nel Subsistema della Pesa: nell'ambito del Virginio, l'UTOE 1 Tavarnelle capoluogo,

1

ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008
tavola modificata a seguito della Variante approvata con delibera n.33 del 25 giugno 2013

OBIETTIVI DELLA VARIANTE U.T.O.E.1 TAVARNELLE

scala 1:2.000



Comune di Tavarnelle Val di Pesa REGOLAMENTO URBANISTICO PIANO PREVISIONALE QUINQUENNALE VARIANTE

settembre 2013

LEGENDA

- OBIETTIVI DELLA VARIANTE**
- AMBITO DEGLI INTERVENTI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE**
- PREVISIONI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE**
- PREVISIONI NON ATTUATE**
- CENTRI STORICI (Art.28)**
- AREE DI RECENTE FORMAZIONE** edificate sulla base di Piani Attuativi (Art.29 lett.a)
- AREE DI RECENTE FORMAZIONE commerciale** (Art.29 lett.b)
- AREE DI RECENTE FORMAZIONE** derivanti da interventi singoli (Art.29 lett.c)
- AREE DI RECENTE FORMAZIONE** interessate da interventi in corso di esecuzione (Art.29 lett.d)
- LL - LOTTI LIBERI NEL TESSUTO ESISTENTE** (Art.30)
- Area di pertinenza dei nuovi edifici in Lotti Liberi nel tessuto esistente (Art.30)
- AP - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI** (Art.31)
- LLP - LOTTO LIBERO PRODUTTIVO** IN AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Art.31)
- APF - AREE PRODUTTIVE FLUVIALI** (Art.32)
- PS - AREE PRODUTTIVE DI SUPPORTO** (Art.33)
- SERVIZI SCOLASTICI** (Art.34)
- AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE** (Art.35, 38 e 21 lett.f)
- AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO / GIOCO / SPORT** (Art.36 e 21 lett.f)
- AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO** (Art.37)
- VUP - AREE A VERDE PRIVATO** (Art.39)
- VAU - AREE A VERDE AGRICOLO URBANO** (Art.40)
- VUF - AREE A VERDE URBANO FLUVIALE** (Art.41)
- RU - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA** (Art.98)
- Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Ristrutturazione Urbanistica (Art.98)
- NI - AREE DI NUOVO IMPIANTO** (Art.99)
- Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto (Art.99)
- NISP - AREE DI NUOVO IMPIANTO DI SUPPORTO PRODUTTIVO** (Art.100)
- Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto di Supporto Produttivo (Art.100)
- RUP - AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA** (Art.101)
- Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree Produttive di Ristrutturazione Urbanistica (Art.101)
- AS - AREE STRATEGICHE** (Art.102)
- Area di pertinenza dei nuovi edifici in Aree Strategiche (Art.102)
- APE - AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE** (Art.103)
- DIS - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE** (Art.106)
- EDIFICI DI NUOVA PREVISIONE**
- VIABILITÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO**
- CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE**
- LIMITE U.T.O.E.**
- LIMITE AREA DI RISPETTO DEPURATORE**
- LIMITE AREA CIMITERIALE**

**LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE
DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI:
APERTE NON SOLO POCHE ORE AL GIORNO**

- RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO PER LE AREE IN ABBANDONO, AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE PER LE ESIGENZE DI ADEGUAMENTO DEI COMPLESSI ESISTENTI;
- INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONI CHE RENDANO LE AREE OGGI MONOFUNZIONALI VITALI TUTTO IL GIORNO: SERVIZI ALLE PERSONE, FORESTERIE, SERVIZI ALLE IMPRESE, ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO;
- RECUPERO DEGLI SPAZI MALE UTILIZZATI O ABBANDONATI;
- MIGLIORE QUALITÀ DEGLI SPAZI APERTI E LIBERI!

NI n.4 (ROVALPODERE TAVARNELLE)
residenziale, mc 5000/7500
IN CORSO DI COSTRUZIONE

APE n.1 (ROVAL)
produttiva, mq 2500
NON ATTUATA

NI n.5 (PRU ROVAL)
residenziale
IN CORSO DI COSTRUZIONE

LLP n.1 (ROVAL)
produttiva, mq 300
NON ATTUATA

LL n.1 (LOC. FORNACE)
residenziale/commerciale, mc 500
NON ATTUATA

LL n.2 (VIA MARCONI)
residenziale, mc 300
NON ATTUATA

LL n.3 (QUATTRO STRADE)
residenziale, mc 400/500
NON ATTUATA

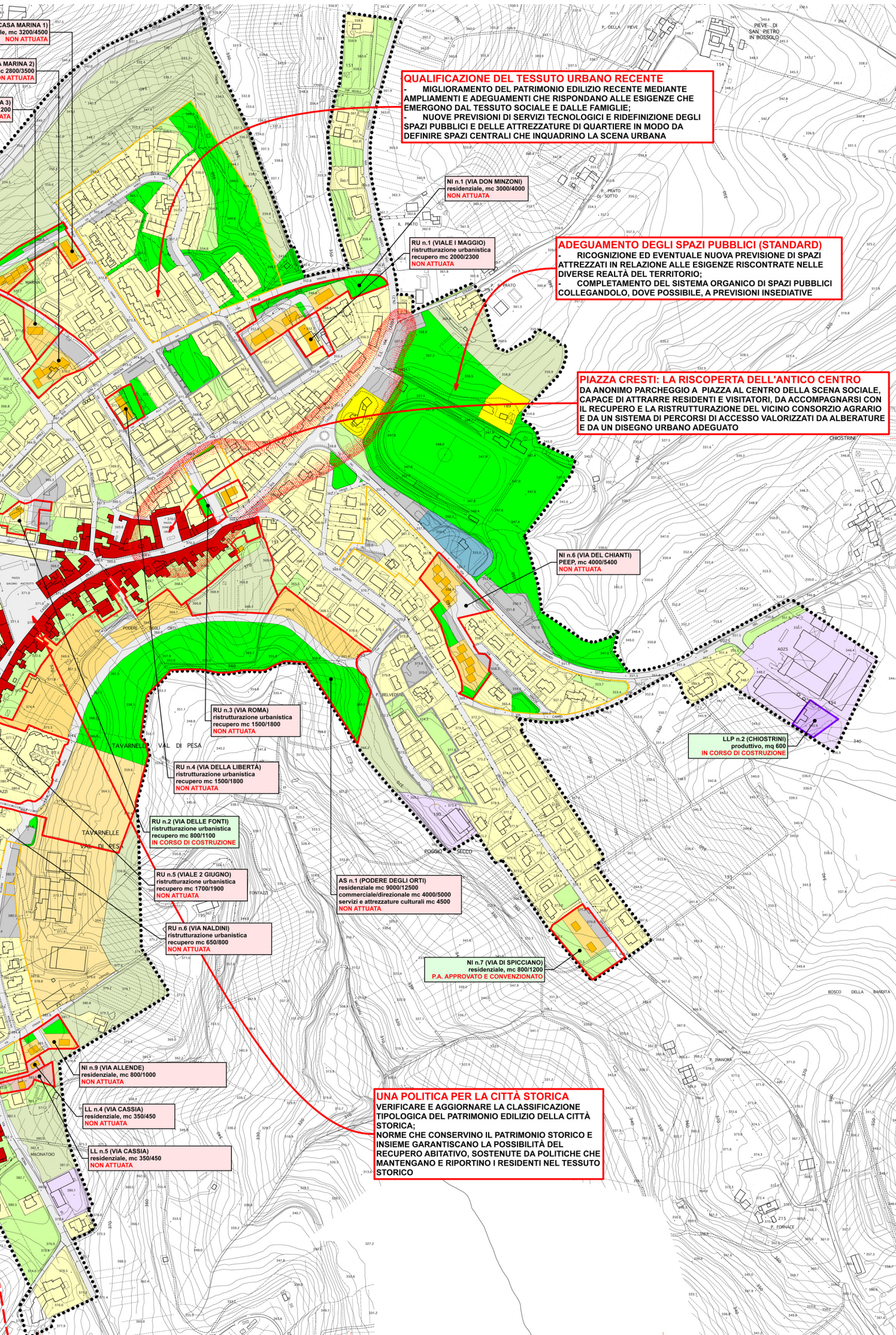
**RIPERCORRERE E CONFERMARE
I LIMITI URBANI:**
VERIFICARE SE I PERIMETRI POSSONO
DIVENTARE VERI E PROPRI SISTEMI VERDI
(MURA VERDI, VERDE DI CONNESSIONE,
PERCORSI) CHE DEFINISCANO ANCHE
FISICAMENTE IL LIMITE TRA CITTÀ E
CAMPAGNA, APPORTANDO MODESTE
RETTIFICHE CHE CONSENTANO DI
IDENTIFICARE RIFERIMENTI CERTI E VISIBILI
NEL TERRITORIO

NI n.8 (BORGHETTO)
residenziale, mc 1500/2000
P.A. APPROVATO E CONVENZIONATO

RU n.7 (BORGHETTO)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 2700/3000
NON ATTUATA

**IL PROGETTO UNITARIO
BORGHETTO-VIA ROMA-VIA NALDINI:**
UN INSIEME SISTEMATICO DI INTERVENTI PUBBLICI O
PRIVATI, SINCRONIZZATI O AGGREGATI, UNA SPIGA DI
COMPLESSI E SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO CHE
CONCENTRANO SERVIZI, ATTREZZATURE RICETTIVE E
DI RISTORO, COMMERCIALI E UFFICI QUALIFICANTI
L'INTERO TESSUTO URBANO COMPRESO TRA IL
BORGHETTO, VIA ROMA E VIA NALDINI, CON IL PARCO
DELLA RIMEMBRANZA E L'AREA VERDE DELLA PINETA

Tavola 10: Stato di attuazione del Regolamento urbanistico vigente, individuazione degli obiettivi del Piano operativo, ridisegno del piano vigente su cartografia aggiornata: Tavarnelle capoluogo



CASA MARINA 1)
le, mc 3200/4500
NON ATTUATA

CASA MARINA 2)
c 2800/3500
NON ATTUATA

A 3)
200
NON ATTUATA

QUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO RECENTE
MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RECENTE MEDIANTE
AMPLIAMENTI E ADEGUAMENTI CHE RISPONDONO ALLE ESIGENZE CHE
EMERGONO DAL TESSUTO SOCIALE E DALLE FAMIGLIE;
NUOVE PREVISIONI DI SERVIZI TECNOLOGICI E RIDEFINIZIONE DEGLI
SPAZI PUBBLICI E DELLE ATTREZZATURE DI QUARTIERE IN MODO DA
DEFINIRE SPAZI CENTRALI CHE INQUADRINO LA SCENA URBANA

NI n.1 (VIA DON MINZONI)
residenziale, mc 3000/4000
NON ATTUATA

RU n.1 (VIALE I MAGGIO)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 2000/2300
NON ATTUATA

ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI (STANDARD)
RICOGNIZIONE ED EVENTUALE NUOVA PREVISIONE DI SPAZI
ATTREZZATI IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE RISCOPERTE NELLE
DIVERSE REALTÀ DEL TERRITORIO;
COMPLETAMENTO DEL SISTEMA ORGANICO DI SPAZI PUBBLICI
COLLEGANDOLO, DOVE POSSIBILE, A PREVISIONI INSEDIATIVE

PIAZZA CRESTI: LA RISCOPERTA DELL'ANTICO CENTRO
DA ANONIMO PARCHEGGIO A PIAZZA AL CENTRO DELLA SCENA SOCIALE,
CAPACE DI ATTRARRE RESIDENTI E VISITATORI, DA ACCOMPAGNARSI CON
IL RECUPERO E LA RISTRUTTURAZIONE DEL VICINO CONSORZIO AGRARIO
E DA UN SISTEMA DI PERCORSI DI ACCESSO VALORIZZATI DA ALBERATURE
E DA UN DISEGNO URBANO ADEGUATO

NI n.6 (VIA DEL CHIANTI)
PEEP, mc 4000/5400
NON ATTUATA

LLP n.2 (CHIOSTRINI)
produttivo, mq 600
IN CORSO DI COSTRUZIONE

RU n.3 (VIA ROMA)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 1500/1800
NON ATTUATA

RU n.4 (VIA DELLA LIBERTÀ)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 1500/1800
NON ATTUATA

RU n.2 (VIA DELLE FONTI)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 800/1100
IN CORSO DI COSTRUZIONE

RU n.5 (VIALE 2 GIUGNO)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 1700/1900
NON ATTUATA

RU n.6 (VIA NALDINI)
ristrutturazione urbanistica
recupero mc 650/800
NON ATTUATA

AS n.1 (PODERE DEGLI ORTI)
residenziale mc 9000/12500
commerciale/direzionale mc 4000/5000
servizi e attrezzature culturali mc 4500
NON ATTUATA

NI n.7 (VIA DI SPICCIANO)
residenziale, mc 800/1200
P.A. APPROVATO E CONVENZIONATO

NI n.9 (VIA ALLENDE)
residenziale, mc 800/1000
NON ATTUATA

LL n.4 (VIA CASSIA)
residenziale, mc 350/450
NON ATTUATA

LL n.5 (VIA CASSIA)
residenziale, mc 350/450
NON ATTUATA

UNA POLITICA PER LA CITTÀ STORICA
VERIFICARE E AGGIORNARE LA CLASSIFICAZIONE
TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA CITTÀ
STORICA;
NORME CHE CONSERVINO IL PATRIMONIO STORICO E
INSIEME GARANTISCANO LA POSSIBILITÀ DEL
RECUPERO ABITATIVO, SOSTENUTE DA POLITICHE CHE
MANTENGANO E RIPORTINO I RESIDENTI NEL TESSUTO
STORICO

Tavola 11: Stato di attuazione del Regolamento urbanistico vigente, individuazione degli obiettivi del Piano operativo, ridisegno del piano vigente su cartografia aggiornata: Sambuca nord

LEGENDA	
	OBIETTIVI DELLA VARIANTE
	AMBITO DEGLI INTERVENTI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE
	PREVISIONI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE
	PREVISIONI NON ATTUATE
	CENTRI STORICI (Art.28)
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE edificate sulla base di Piani Attuativi (Art.29 lett.a)
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE commerciale (Art.29 lett.b)
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE derivanti da interventi singoli (Art.29 lett.c)
	AREE DI RECENTE FORMAZIONE interessate da interventi in corso di esecuzione (Art.29 lett.d)
	LL - LOTTI LIBERI NEL TESSUTO ESISTENTE (Art.30)
	AP - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Art.31)
	LLO - LOTTO LIBERO PRODUTTIVO IN AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Art.31)
	APP - AREE PRODUTTIVE FLUVIALI (Art.32)
	PS - AREE PRODUTTIVE DI SUPPORTO (Art.33)
	S - SERVIZI SCOLASTICI (Art.34)
	A - AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Art.35, 36 e 21 lett.f)
	A - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO / GIOCO / SPORT (Art.36 e 21 lett.f)
	A - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO (Art.37)
	VUP - AREE A VERDE PRIVATO (Art.39)
	VAU - AREE A VERDE AGRICOLO URBANO (Art.40)
	VUP - AREE A VERDE URBANO FLUVIALE (Art.41)
	RU - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Art.98)
	NI - AREE DI NUOVO IMPIANTO (Art.99)
	NISP - AREE DI NUOVO IMPIANTO DI SUPPORTO PRODUTTIVO (Art.100)
	RUP - AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Art.101)
	AS - AREE STRATEGICHE (Art.102)
	APE - AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (Art.103)
	DIS - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.106)
	ED - EDIFICI DI NUOVA PREVISIONE
	V - VIABILITÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO
	C - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE
	***** LIMITE U.T.O.E.
	***** LIMITE AREA DI RISPETTO DEPURATORE
	***** LIMITE AREA CIMITERIALE

LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI:
APERTE NON SOLO POCHE ORE AL GIORNO
 LA SAMBUCA, PER LA PRESENZA DI MOLTI VOLUMI IN ABBANDONO O SOTTOUTILIZZATI, PRESENTA NOTEVOLI POTENZIALITÀ DI TRASFORMAZIONE E RICONFIGURAZIONE MORFOLOGICA;
 RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO PER LE AREE IN ABBANDONO, AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE PER LE ESIGENZE DI ADEGUAMENTO DEI COMPLESSI ESISTENTI;
 * INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONI CHE RENDANO LE AREE OGGI MONOFUNZIONALI VITALI TUTTO IL GIORNO: SERVIZI ALLE PERSONE, FORESTERIA, SERVIZI ALLE IMPRESE, ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO;
 * RECUPERO DEGLI SPAZI MALE UTILIZZATI O ABBANDONATI;
 * MIGLIORE QUALITÀ DEGLI SPAZI APERTI E LIBERI

IL FIUME PESA COME RISORSA
 IL FIUME PESA, CHE ATTRAVERSA IN TUTTA LA SUA LUNGHEZZA L'AREA INDUSTRIALE FINO AL BORGO STORICO DELLA SAMBUCA, NE DEVE DIVENTARE ELEMENTO DI QUALITÀ E RAPPRESENTANZA, ASSE DI UN SISTEMA CONTINUO DI PERCORSI, SPAZI VERDI, ATTREZZATURE PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO CHE COMPLETINO ED ESTENDANO LA VITA DELLA CITTÀ DEL LAVORO; È NECESSARIO CONFRONTARSI CON IL PAI PER TUTTI GLI ASPETTI RELATIVI ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA, CHE RAPPRESENTANO UN SISTEMA DI VINCOLO SOVRARADORDINATO PER IL QUALE È IMPORTANTE VERIFICARE E CONFERMARE LA COERENZA

APE n.3 (SAMBUCA OVEST)
 produttiva, mc 100.000 - mq 16.000
 NON ATTUATA

NISP n.1 (VIA LEONARDO DA VINCI)
 deposito materiali
 ATTIVITÀ ESISTENTE

APE n.2 (SAMBUCA EST)
 mc 150.000 - mq 24.000
 NON ATTUATA

2a
 ATTUAZIONE DEL
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008
 tavola modificata a seguito della Variante approvata con delibera n.32 del 23 giugno 2013
OBIETTIVI DELLA VARIANTE
 U.T.O.E. 2
SAMBUCA
NORD
 scala 1:2.000



Comune di
Tavarnelle Val di Pesa
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 PIANO PREVISIONALE QUINQUENNALE
 VARIANTE
 settembre 2013

Tavola 12: Stato di attuazione del Regolamento urbanistico vigente, individuazione degli obiettivi del Piano operativo, ridisegno del piano vigente su cartografia aggiornata: Sambuca sud

2b

ATTUAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
Obiettivi della Variante
U.T. n. 2
SAMBUCÀ
SUD

scala 1:2.000



Comune di
Tavnarnelle Val di Pesa
REGOLAMENTO URBANISTICO
PIANO PREVISIONALE QUINQUENNALE
VARIANTE

settembre 2013

IL FIUME PESA COME RISORSA

IL FIUME PESA, CHE ATTRAVERSA IN TUTTA LA SUA LUNGHEZZA L'AREA INDUSTRIALE FINO AL BORGO STORICO DELLA SAMBUCA, NE DEVE DIVENTARE ELEMENTO DI QUALITÀ E RAPPRESENTANZA, ASSE DI UN SISTEMA CONTINUO DI PERCORSI, SPAZI VERDI, ATTREZZATURE PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO CHE, COMPLETINO ED ESTENDANO LA VITA DELLA CITTÀ DEL LAVORO; È NECESSARIO CONFRONTARSI CON IL PAI PER TUTTI GLI ASPETTI RELATIVI ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA, CHE RAPPRESENTANO UN SISTEMA DI VINCOLO SOVRADORDINATO PER IL QUALE È IMPORTANTE VERIFICARE E CONFERMARE LA COERENZA

APPE n.2 (SAMBUCÀ EST)
PUP n. 10.000 - mc 24.000
NON ATTUATA

LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI: APERTE NON SOLO POCHÉ ORE AL GIORNO

LA SAMBUCA, PER LA PRESENZA DI MOLTI VOLUMI IN ABBANDONO O SOTTOUTILIZZATI, PRESENTA NOTEVOLI POTENZIALITÀ DI TRASFORMAZIONE E RICONFIGURAZIONE MORFOLOGICA.

- RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO PER LE AREE IN ABBANDONO, AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE PER LE ESIGENZE DI ADEGUAMENTO DEI COMPLESSI ESISTENTI;
- INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONI CHE RENDANO LE AREE OGGI MONOFUNZIONALI VITALI TUTTO IL GIORNO: SERVIZI ALLE PERSONE, FORESTERIE, SERVIZI ALLE IMPRESE, ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO;
- RECUPERO DEGLI SPAZI MALE UTILIZZATI O ABBANDONATI;
- MIGLIORE QUALITÀ DEGLI SPAZI APERTI E LIBERI



ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI (STANDARD)

RICOGNIZIONE ED EVENTUALE NUOVA PREVISIONE DI SPAZI ATTREZZATI IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE RICONSTRUTTE NELLE DIVERSE REALTÀ DEL TERRITORIO; COMPLETAMENTO DEL SISTEMA ORGANICO DI SPAZI PUBBLICI COLLEGANDOLO, DOVE POSSIBILE, A PREVISIONI INSIEDATIVE

QUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO RECENTE

MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RECENTE MEDIANTE AMPLIAMENTI E ADEGUAMENTI CHE RISPONDONO ALLE ESIGENZE CHE EMERGONO DAL TESSUTO SOCIALE E DALLE FAMIGLIE.

NUOVE PREVISIONI DI SERVIZI TECNOLOGICI E RIDEFINIZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE ATTREZZATURE DI QUARTIERE IN MODO DA DEFINIRE SPAZI CENTRALI CHE INQUADRINO LA SCENA URBANA

NISP n.2 (AREA LAGO)
ricettiva (albergo/ristorante)
ristrutturazione/ostensione/ampliamento mc 1.500/2.000
NON ATTUATA

NISP n.3 (AREA LAGO 2)
impianto sportivo a lago
ristrutturazione/ostensione/nuova edificazione mc 4.000/5.000
NON ATTUATA

NISP n.4 (CENTRO PER L'ENERGIA RINNOVABILE PANIGLIOLE)
servizi tecnici / direzionale, mc 3.000
NON ATTUATA

NISP n.5 (CENTRO PER L'ENERGIA RINNOVABILE PANIGLIOLE)
servizi tecnici / direzionale / commercio all'ingrosso, mc 2.000
NON ATTUATA

RUP n.2 (VIA LEONARDO DA VINCI SUD)
ristrutturazione urbanistica, mc 10.000/12.000
NON ATTUATA

RUP n.3 (VIA DEL GHIRLANDO)
ristrutturazione urbanistica, mc 1.000/1.700 - mc 45%
NON ATTUATA

NI n.12 (STRADA CHIANTIGNANA)
residenziale, mc 1000/1500
ATTUATA

NI n.13 (SAMBUCÀ CENTRO)
residenziale, mc 3000/4000
NON ATTUATA

UNA POLITICA PER LA CITTÀ STORICA

VALORIZZARE IL BORGO MEDIEVALE, TESTA DEL LUNGO E DENSO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CHE SI È CONSOLIDATO NEL TEMPO, IN MODO CHE DIVENTI IL MOTORE DI UNA RIGENERAZIONE COMPLESSIVA DEL CONTESTO EDIFICATO E NATURALE; VERIFICARE E AGGIORNARE LA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA CITTÀ STORICA; NORME CHE CONSERVINO IL PATRIMONIO STORICO E INSIEME GARANTISCANO LA POSSIBILITÀ DEL RECUPERO ABITATIVO SOSTENUTE DA POLITICHE CHE MANTENGANO E RIPORTINO I RESIDENTI NEL TESSUTO STORICO

NI n.14 (VIA CHIANTIGNANA)
residenziale, mc 3500/4500
NON ATTUATA

LL n.8 (VIA CHIANTIGNANA)
residenziale, mc 600/700
NON ATTUATA

LL n.7 (VIA FRATELLI CERV)
residenziale, mc 600/700
NON ATTUATA

LL n.3 (VIA DEL PASSIGNANO)
residenziale, mc 450/600
NON ATTUATA

NI n.11 (VIA DEL PASSIGNANO)
residenziale, mc 900/1200
NON ATTUATA

LL n.6 (VIA TORRICELLE)
residenziale, mc 1.000/1.200
ATTUATA

NI n.17 (VIA BIAGI)
residenziale ERP, mc 1300
ATTUATA

NI n.16 (VIA BIAGI)
residenziale, mc 1800/2200
NON ATTUATA

**RIPERCORRERE E CONFERMARE
I LIMITI URBANI:**
VERIFICARE SE I PERIMETRI POSSONO
DIVENTARE VERI E PROPRI SISTEMI VERDI
(MURA VERDI, VERDE DI CONNESSIONE,
PERCORSI) CHE DEFINISCANO ANCHE
FISICAMENTE IL LIMITE TRA CITTÀ E
CAMPAGNA, APPORTANDO MODESTE
RETTIFICHE CHE CONSENTANO DI
IDENTIFICARE RIFERIMENTI CERTI E VISIBILI
NEL TERRITORIO

LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI:
APERTE NON SOLO POCHE ORE AL GIORNO

- RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO PER LE AREE IN ABBANDONO, AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE PER LE ESIGENZE DI ADEGUAMENTO DEI COMPLESSI ESISTENTI;
- INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONI CHE RENDANO LE AREE OGGI MONOFUNZIONALI VITALI TUTTO IL GIORNO: SERVIZI ALLE PERSONE, FORESTIERIE, SERVIZI ALLE IMPRESE, ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE PER LO SVAGO E LO SPETTACOLO LIBERO;
- RECUPERO DEGLI SPAZI MALE UTILIZZATI O ABBANDONATI;
- MIGLIORE QUALITÀ DEGLI SPAZI AREE E LIBERI

ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI (STANDARD)

- RICOGNIZIONE ED EVENTUALE NUOVA PREVISIONE DI SPAZI ATTEZZATI IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE RISCONTRATE NELLE DIVERSE REALTÀ DEL TERRITORIO;
- COMPLETAMENTO DEL SISTEMA ORGANICO DI SPAZI PUBBLICI COLLEGANDOLO, DOVE POSSIBILE, A PREVISIONI INSIEDIATIVE

QUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO RECENTE

- MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RECENTE MEDIANTE AMPLIAMENTI E ADEGUAMENTI CHE RISPONDANO ALLE ESIGENZE CHE EMERGONO DAL TESSUTO SOCIALE E DALLE FAMIGLIE;
- NUOVE PREVISIONI DI SERVIZI TECNOLOGICI E RIDEFINIZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE ATTREZZATURE DI QUARTIERE IN MODO DA DEFINIRE SPAZI CENTRALI CHE INQUADRINO LA SCENA URBANA

UNA POLITICA PER LA CITTÀ STORICA
PRODURRE UN PROGETTO PARTICOLAREGGIATO CON
VALUTAZIONE PAESISTICA DEL BORGHETTO STORICO, CHE
COMPRENDA LE AREE AGRICOLE CIRCOSTANTI E LA
PIEVE DI SAN DONATO, CON INDAGINI CATASTALI E
ANALISI TIPOLÓGICHE CHE CODIFICINO LE REGOLE
EDILIZIE CHE SONO ALL'ORIGINE DEL CARATTERE DEI
LUOGHI;
VERIFICARE E AGGIORNARE LA CLASSIFICAZIONE
TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA CITTÀ
STORICA;
NORME CHE CONSERVINO IL PATRIMONIO STORICO E
INSIEME GARANTISCANO LA POSSIBILITÀ DEL
RECUPERO ABITATIVO, SOSTENUTE DA POLITICHE CHE
MANTIENGANO E RIPORTINO I RESIDENTI NEL TESSUTO
STORICO.

- LEGENDA**

OGGETTI DEGLI INTERVENTI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE

 - PREVISIONI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE
 - PREVISIONI NON ATTUATE

CENTRI STORICI (Art.28)

 - AREE DI RECENTE FORMAZIONE edificate sulla base di Piani Attuativi (Art.29 lett.a)
 - AREE DI RECENTE FORMAZIONE commerciale (Art.29 lett.b)
 - AREE DI RECENTE FORMAZIONE derivate da interventi singoli (Art.29 lett.c)
 - AREE DI RECENTE FORMAZIONE interessate da interventi in corso di esecuzione (Art.29 lett.d)

LL - LOTTI LIBERI NEL TESSUTO ESISTENTE (Art.30)

 - Area di pertinenza dei nuovi edifici in Lotti Liberi nel tessuto esistente (Art.30)

AP - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Art.31)

 - LLP - LOTTO LIBERO PRODOTTO IN AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Art.31)
 - APF - AREE PRODUTTIVE FLUVIALI (Art.32)
 - PS - AREE PRODUTTIVE DI SUPPORTO (Art.33)
 - SERVIZI SCOLASTICI (Art.34)
 - AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Art.35, 38 e 21 lett.f)
 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO / GIOCO / SPORT (Art.38 e 21 lett.f)
 - Aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico (Art.37)
 - VUP - AREE A VERDE PRIVATO (Art.39)
 - VAG - AREE A VERDE AGRICOLO URBANO (Art.40)
 - VUF - AREE A VERDE URBANO FLUVIALE (Art.41)

RU - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Art.48)

Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Ristrutturazione Urbanistica (Art.48)

NI - AREE DI NUOVO IMPIANTO (Art.59)

 - Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto (Art.59)

NISP - AREE DI NUOVO IMPIANTO DI SUPPORTO PRODUTTIVO (Art.100)

 - Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree di Nuovo Impianto di Supporto Produttivo (Art.100)

RUP - AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Art.101)

 - Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree Produttive di Ristrutturazione Urbanistica (Art.101)

AS - AREE STRATEGICHE (Art.102)

 - Area di pertinenza dei nuovi edifici in aree Strategiche (Art.102)

APE - AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (Art.103)

 - DIS - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.106)
 - EDIFICI DI NUOVA PREVISIONE
 - VIABILITÀ PUBBLICA O DI USO PUBBLICO
 - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE

●●●●● LIMITE U.T.O.E.

— LIMITE AREA DI RISPETTO DEPURATORE

— LIMITE AREA CIMITERIALE

mentre nell'ambito della Pesa si collocano l'UTOE 2 Sambuca e l'area produttiva, e la 3 San Donato in Poggio. Le aree urbane sono poi dettagliate in scala 1/2.000 in cartografie con le quali si precisano le differenti destinazioni e le varie indicazioni che tramite la lettura delle Norme tecniche d'attuazione forniranno il quadro degli interventi ammessi.

7) Stato di attuazione delle previsioni urbane, popolazione e dimensionamento.

La prima operazione effettuata è stata la trascrizione del Regolamento urbanistico nella cartografia più recente disponibile, utile per predisporre la base di lavoro per svolgere in modo efficace l'analisi dello stato di attuazione del piano vigente.

Da qui, come nel caso del territorio rurale, si è proceduto all'aggiornamento cartografico con metodi speditivi utilizzando soprattutto i confronti con le aerofotogrammetrie recenti o con la conversione dei disegni di progetti realizzati.

Il passo successivo è stata l'analisi dell'attuazione del Regolamento urbanistico vigente e l'indicazione degli obiettivi della Variante, determinati non in modo generico, ma riferiti a specifici ambiti territoriali e luoghi fisici delle città. Partendo da un attento lavoro dell'Ufficio tecnico, che ha censito le autorizzazioni rilasciate, sono state individuate tutte le aree del Regolamento urbanistico vigente, classificate per definizione di zona (B-completamento, C-espansione), nelle quali vi erano previsioni di nuova edificazione e indicate secondo il loro stato: attuate, non attuate, in corso di costruzione, con piano attuativo approvato e convenzionato. Inoltre per ognuna sono stati richiamati i parametri urbanistici e le quantità volumetriche ammesse, formando il quadro generale aggiornato della situazione relativa alle nuove previsioni, necessario per svolgere un confronto con il dimensionamento previsto nel Piano strutturale e quantificare il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni stesse. Partendo da questi dati si è sviluppata la nuova progettazione utilizzando due criteri: un aggiornamento delle previsioni, in alcuni casi una nuova individuazione di aree, con la revisione di parametri urbanistici e delle dimensioni degli interventi, o una reiterazione delle previsioni previgenti per un ulteriore quinquennio.

La tabella del dimensionamento del Piano strutturale, approvato nel 2004, fu impostata secondo i criteri della legge 5/1995 e con l'idea che si aveva del Piano strutturale, considerato uno strumento nel quale prevaleva la visione strategica sulle decisioni più puntuali e di tipo conformativo dei suoli. Per questo il dimensionamento può sembrare non troppo preciso, comunque per l'edilizia residenziale si prevedeva il dato di 126.700 mc edificabili per nuova edilizia, dei quali solo 54.500 erano nuovi, mentre 72.200 mc si riferivano a previsioni già contenute nel Piano regolatore vigente e confermate. Ad essi vanno aggiunti altri 15.000 metri cubi di interventi di ristrutturazione urbanistica, considerati nel dimensionamento ma non conteggiati fra la nuova edificazione. Sulla base di questi dati, i nuovi abitanti insediabili, utilizzando il metodo previsto nella legge urbanistica, erano ipotizzati in 1417. Nella tavola sottostante sono riportati i dati del Piano strutturale, suddivisi per tipologia d'intervento urbanistico e per UTOE, e sono stati conteggiati gli interventi effettuati e quindi il dimensionamento residuo da proporre nel Piano operativo.

Gli interventi realizzati che hanno le caratteristiche per rientrare nella tabella del dimensionamento risultano in totale per mc 21.402. Restano quindi da attuare 120.298 metri cubi, suddivisi nelle varie tipologie. In particolare non sono state attuate le aree

strategiche, il Podere degli Orti a Tavarnelle, e l'area a est di San Donato, che per le loro notevoli dimensioni hanno incontrato sicuramente le difficoltà che si sono manifestate dopo il 2007 con la congiuntura che ha travolto per primo il mondo dell'edilizia. Gli abitanti insediabili conteggiati con la nuova edificazione realizzata sono 214. Il piano strutturale fu elaborato senza l'apporto dei dati ISTAT del Censimento 2001, non ancora disponibili e si appoggiò su quelli del 1991, integrati dai dati comunali soprattutto relativi agli andamenti migratori, utili per definire il dimensionamento.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE													
UTOE	ristrutturazione urbanistica mc			lotti liberi tessuto consolidato mc			nuovo impianto da piano regolatore previgente mc			aree strategiche mc			
	piano strutturale	attuato	da attuare	piano strutturale	attuato	da attuare	piano strutturale	attuato	da attuare	piano strutturale	attuato	da attuare	totale da attuare
1 TAVARNELLE	9.000	1.652	7.348	9.000	0	9.000	40.000	16.950	23.050	12.500	0	12.500	51.898
2 SAMBUCA	3.000		3.000	3.000	0	3.000	25.000	2.800	22.200	0	0	0	28.200
3 SAN DONATO IN POGGIO	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	7.200	0	7.200	27.000	0	27.000	40.200
TOTALE	15.000	1.652	13.348	15.000	0	15.000	72.200	19.750	52.450	39.500	0	39.500	120.298

Tabella 1: il dimensionamento residenziale del Piano strutturale, attuato e residuo, per tipo d'intervento

Come già si ricordava nella Relazione del Piano strutturale il dimensionamento di un piano è uno degli aspetti più delicati da affrontare, tanto che nell'esperienza urbanistica si è rivelato in molti casi uno dei principali punti di debolezza scientifica, per l'impossibilità di controllare, e quindi di prevedere, tutti i numerosi aspetti che influenzano i comportamenti in un determinato territorio. Nella fase di espansione i piani regolatori, in quanto regolatori della crescita, valutavano un fabbisogno sulla base di quanti abitanti era aumentata la città e, presupponendo un aumento simile, individuavano nel piano le zone in grado di contenere le quantità di metri cubi edificabili previsti, i servizi, gli spazi pubblici conseguenti. Su questa base abbiamo avuto previsioni di crescita che si sono rivelate in genere eccessive, (per esempio il piano di Firenze del 1962 pensava ad una città di 700.000 abitanti, oggi ne ha 350.000), e non hanno mai corrisposto agli effettivi esiti nelle trasformazioni urbane.

In una fase successiva si è puntato maggiormente al recupero e al tema del controllo delle trasformazioni, (i cosiddetti Piani disegnat) introducendo direttamente progetti nell'ambito dei piani e determinando quindi le previsioni non più strettamente sulla base di valutazioni relative all'andamento della popolazione. È una tecnica efficace, anche se ha trovato difficoltà attuative per la mancanza della disponibilità dei terreni e di conseguenza dei proprietari privati di recepire le indicazioni progettuali, percepite spesso come poco remunerative, complesse per doversi associare con altri, eccessivamente dirigistiche. Nei nuovi piani il tema prevalente è quello del governo del territorio, dell'uso calibrato delle risorse, del paesaggio e le indicazioni tendono, nella fase del piano strutturale, ad essere più strategiche, senza immediati riferimenti ai singoli lotti edificabili. Il dimensionamento

diventa un'operazione calibrata fra dati socio-economici, rapporto con gli elementi strutturali e il Patrimonio territoriale e le relative invarianti con i quali non si deve entrare in contrasto; inoltre con le potenzialità offerte dalle risorse ambientali: senza produrre peggioramenti al quadro ambientale. In qualche modo l'esperienza del progetto urbano nel piano quindi viene persa anche se, nel nostro caso, si recupera un controllo fisico delle trasformazioni con l'individuazione di ambiti per progetti strategici, all'interno dei quali collocare le trasformazioni possibili, Le Schede progettuali. Il dimensionamento quindi non fa più strettamente riferimento ad una domanda, ma si pone come un'offerta calibrata che deriva dall'eventuale fabbisogno presente sul territorio, dalle risorse utilizzabili, dagli obiettivi politico/amministrativi della comunità.

Per riprendere il discorso sulla popolazione, il 1991 fu una data significativa per Tarnate, in quanto finalmente si superò la popolazione presente cento anni prima, nel 1891. Quello fu il momento di maggiore espansione dell'economia mezzadrile e si raggiunse una popolazione di 6.876 abitanti. Da allora si avvia una lenta discesa che ha come punto più basso il 1971. Ecco di seguito la serie ai censimenti ISTAT della popolazione residente: 1901, 6.251 abitanti, 1911, 6.403 abitanti, 1931, 6.232 abitanti, 1951, 5.933 abitanti 1961, 5.459 abitanti, 1971, 5.385 abitanti, 1981, 6.335 abitanti, 1991, 6.911 abitanti. Le modifiche sociali che avevano prodotto questi dati ebbero anche riflessi sulle trasformazioni territoriali, segnalate nel Piano strutturale, che ci sembra interessante riproporre:

- il paesaggio e l'assetto agricolo: dagli anni Sessanta, l'abbandono di molti terreni, (soprattutto dei seminativi nudi) e la trasformazione dei coltivi in monoculture di olivi e di viti (con la realizzazione di vigneti specializzati, spesso impiantati in contrasto con le regole tradizionali delle bonifiche collinari);*
- la crescita delle aree urbane: è collegata ad un processo di deruralizzazione che ha invertito il dato preesistente, con la concentrazione del 70% della popolazione nelle aree urbane e il 23% nelle case sparse;*
- la campagna urbanizzata: insieme alla crescita urbana è comparso quell'insieme di urbano e rurale che è dato dal comporsi di case sparse abitate da non agricoltori, fabbriche ed edifici produttivi, permanenze del passato, viabilità con nuove funzioni di collegamento, che danno luogo ad una sorta di città diffusa, nella quale vi è un comportamento sociale simile, con una forte mobilità individuale;*
- la formazione dell'area industriale della Sambuca: dalla fine degli anni 60, usufruendo dei vantaggi concessi dalle leggi per le aree depresse del centro-nord, l'area industriale si è formata in modo abbastanza disordinato, con una carenza di infrastrutture e di spazi per servizi.*
- il nuovo assetto viario: determinato con la realizzazione della superstrada che ha confermato anche nello sviluppo recente il ruolo centrale del territorio comunale.*

Dopo il 1991, sempre secondo i dati del censimento ISTAT, si è avuto un aumento costante dei tre indicatori principali (popolazione residente, famiglie, abitazioni) ma la dinamica sociale è stata superiore a quella naturale. Sotto nella tabella sono indicati i valori ai tre censimenti, e il risultato è che la popolazione residente nel 2011 è aumentata dell'11%

Tabella 2: Popolazione, famiglie e abitazioni agli ultimi tre censimenti

Popolazione famiglie abitazioni ai censimenti			
COMUNE	1991	2001	2011
popolazione	6.911	7.153	7.675
famiglie	2.314	2.640	3.092
abitazioni	2.644	2.992	3.596
abitazioni vuote	330	352	504
componenti	3,0	2,7	2,5

rispetto al 1991, in valore assoluto di 764 unità. Le famiglie nello stesso periodo sono aumentate del 33%, pari a 778 unità e le abitazioni, passate da 2644 a 3596, pari ad un aumento del 36% circa, per un valore assoluto di 952 abitazioni.

Se vediamo i dati dell'epoca di costruzione si nota che più del 35% del patrimonio edilizio è storico, in quanto costruito prima del secondo dopoguerra. I decenni dei due boom economici ('60 e '80) sono quelli nei quali si è costruito di più, complessivamente il 30% dell'intero patrimonio edilizio. Gli anni 60 hanno coinciso con l'inurbamento per l'abbandono della campagna, gli anni 80, con il ritorno dalla città capoluogo e il cambio sociale dei residenti. Nell'ultimo decennio si è costruito meno e quindi si deduce che l'aumento di abitazioni maggiore che si registra nei dati ISTAT è dovuto ad un aumento delle ristrutturazioni che vanno ad arricchire soprattutto l'offerta turistica.

Le coabitazioni infatti risultano ancora 20, segnale di un qualche disagio sociale, ma le case vuote sono aumentate a circa 500, pari al 14% del patrimonio edilizio. In parte sono case non ristrutturate, come si riscontra nella schedatura, e in stato di abbandono; in parte sono il segnale della trasformazione in albergo diffuso di cui abbiamo parlato nel precedente capitolo 5; in parte sono a disposizione per gli abitanti non residenti. Abbiamo anche il dato della popolazione residente di fonte comunale al gennaio 2017 che segnala un ulteriore aumento di popolazione a 7786 abitanti. Un dato che, non essendo omogeneo a quelli ISTAT, è difficilmente comparabile, ma utile per confermare una tendenza all'aumento della popolazione. Possiamo quindi immaginare che nel decennio prossimo ISTAT (2011-2021) vi sia un aumento di popolazione che se calcoliamo nella media dei tre ultimi censimenti (1991, 2001, 2011) si può stimare in 260 abitanti. Aggiunto agli attuali si arriva ad un dato di 7935 residenti al 2021.

Si può notare che la dinamica sociale produce una domanda di abitazioni senza aumento di popolazione, come si vede dal ritmo di crescita del numero delle famiglie rispetto alla popolazione. Aumento che si può ipotizzare anche nel prossimo decennio (2011/2021), in quanto attualmente la struttura media della famiglia è di 2,5 componenti, mentre nelle zone urbanizzate più mature, come si deve considerare Tavarnelle Val di Pesa, entrata nell'orbita di Firenze città metropolitana, il dato è sensibilmente più basso. Se si ipotizza, in via prudenziale, un'ulteriore diminuzione della struttura della famiglia equivalente all'andamento degli ultimi decenni si avrebbe il risultato di 2,3 componenti, sempre

superiore a quanto avvenuto nei comuni della prima cintura fiorentina, ma abbastanza realistico. Tenendo conto dell'aumento stabilito in precedenza, il numero delle famiglie ipotizzabile è di 3450, per la quale si produrrebbe una domanda di 358 nuove abitazioni. Questo aumento dunque è determinato dalla dinamica sociale e dall'immigrazione più che dal dato naturale. Infine aggiungendo il tema del disagio sociale si va a determinare una possibile domanda di circa 380 alloggi. Naturalmente si deve aggiungere la domanda dei non residenti, quella turistica, le normali dinamiche del mercato, per cui una quota resta invenduta non incontrando i favori del pubblico, per le quali si può comunque pensare al recupero dell'esistente.

Su questa base abbiamo definito i nuovi interventi in addizione che sono stati programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale, ponendosi un obiettivo che si collochi fra i 170 e i 190 nuovi alloggi con interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova previsione. Poiché il Piano strutturale definisce che un alloggio è equivalente a 300 metri cubi, il volume totale da programmare si ricava moltiplicando l'ultimo dato al numero degli alloggi. Il Piano operativo ha dovuto tenere conto delle previsioni vigenti non ancora attuate ma ha indicato il modo con il quale gestire il tema della decadenza delle previsioni stesse, con l'articolo 3 delle Norme tecniche. In questo modo se gli interventi non vengono progettati e convenzionati decadono e dunque non costituiranno più forti condizionamenti per i Piani futuri. Il nuovo Piano operativo individua alcuni nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica dell'esistente e piccoli completamenti, mentre per gli interventi in addizione ed espansione, rivede quanto già previsto confermando o ridimensionando le previsioni precedenti, senza indicare nuove aree. Per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo, per interventi di nuova attuazione, derivato dal Piano strutturale, considerato in metri quadri di superficie utile lorda e riportato in mc di volume, per coerenza con il Piano strutturale. Infatti per garantire il controllo del dimensionamento consumato si considera il parametro urbanistico del volume ($mc = SUL \times 3$), utilizzato come riferimento nel Piano strutturale stesso. Lo stesso vale per la definizione degli abitanti insediabili, sulla base dei quali si è calcolato il fabbisogno minimo di spazi pubblici ($100mc = 1$ abitante). La superficie utile lorda, riportata in metri cubi di volume, programmata per nuovi interventi è sintetizzata nella tabella allegata, mentre si rimanda all'Allegato B Schede progettuali la specificazione degli interventi.

In definitiva la Superficie Utile Lorda di nuova previsione residenziale è di mq **18.646**, pari ad un volume di mc **55.939**. Da qui si deduce che **559** sono gli **abitanti insediabili** con l'applicazione meccanica della legge. Le **nuove abitazioni** sono **186**, utilizzando il parametro del Piano strutturale (55.939 diviso 300). Il numero degli **abitanti insediabili** da utilizzare per il conteggio degli spazi pubblici è di **8345**. Questo dato si ricava sommando 7.876 , il valore comunale degli abitanti residenti al gennaio 2017, con 559 , come si illustra nel paragrafo relativo agli spazi pubblici. Un dato più realistico e coerente con la riflessione complessiva che parte dal Piano strutturale per gli **abitanti insediabili** è quello che si basa sui censimenti Istat e che porta al risultato di 8102 abitanti nel 2021. Si ricava sommando 427 abitanti ($2,3$ componenti per nuova abitazione) al dato della popolazione all'ultimo censimento. Con questa programmazione quinquennale si colloca circa la metà del dimensionamento ancora disponibile nel Piano strutturale 120.000 metri cubi circa e dunque restano a disposizione 64.359 metri cubi. A questo punto si può forse valutare un certo sovradimensionamento del Piano strutturale, anche se la crisi edilizia

del 2007 ha rallentato i ritmi e cambiato la mentalità con la quale ci si approccia al tema della trasformazione d'uso dei suoli, rendendo più chiaro il senso di spreco edilizio diffuso sul territorio. Per questo è sembrato opportuno adeguarsi alle nuove sensibilità che si riscontrano anche nella legge urbanistica regionale, per cui eventuali interventi nel patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione urbanistica, che non rientrano fra quelli strategici indicati nelle Schede progettuali, ma comunque possibili per i caratteri del patrimonio edilizio e le condizioni di degrado, siano conteggiati a consuntivo, e si sottraggono al dimensionamento Residuo del Nuovo impianto da RU previgente, come

Tabella 3: il dimensionamento residenziale del Piano operativo, per UTOE, per tipo d'intervento, con i dati complessivi tratti dal Piano strutturale, quantità attuate e residue, abitanti insediabili, abitazioni.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE MC
Ristrutturazione urbanistica mc	Piano Strutturale	9.000	3.000	3.000	15.000
	attuato	1.652	0	0	1.652
	da attuare	7.348	3.000	3.000	13.348
	Piano Operativo	6.850	3.000	3.000	12.850
	Residuo totale	498	0	0	498
Lotti liberi tessuto consolidato mc	Piano Strutturale	9.000	3.000	3.000	15.000
	attuato	0	0	0	0
	da attuare	9.000	3.000	3.000	15.000
	Piano Operativo	6.351	2.838	0	9189
	Residuo	2.649	162	3.000	5.811
Nuovo impianto da RU previgente mc	Piano Strutturale	40.000	25.000	7.200	72.200
	attuato	16.950	2.800	0	19.750
	da attuare	23.050	22.200	7.200	52.450
	Piano Operativo	12.200	5.200	3.500	20.900
	Residuo	10.850	17.000	3.700	31.550
Aree strategiche mc	Piano Strutturale	12.500	0	27.000	39.500
	attuato	0	0	0	0
	da attuare	12.500	0	27.000	39.500
	Piano Operativo	10.000	0	3.000	13.000
	Residuo	2.500	0	24.000	26.500
TOTALE Piano Operativo mc		35.401	11.038	9.500	55.939
PIANO STRUTTURALE TOTALE DIMENSIONAMENTO					141.700
DIMENSIONAMENTO ATTUATO DA PIANO STRUTTURALE					21.402
DIMENSIONAMENTO DA ATTUARE DA PIANO STRUTTURALE					120.298
PIANO OPERATIVO DIMENSIONAMENTO PREVISTO					55.939
DIMENSIONAMENTO RESIDUO DA PIANO STRUTTURALE					64.359
Abitanti insediabili DM 1444/1968 (55.939/100)			559		
NUOVE ABITAZIONI (55.939/300)			186		
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (2,3 x Abitazione)			427		
ABITANTI TOTALI PREVISTI (Istat 2011: 7675+427)			8.102		
ABITANTI TOTALI PREVISTI per il Calcolo Standard			8.345	abitanti	

indicato nella tabella precedente.

Lo stesso per i cambi di destinazione in residenziale di edifici non più utilizzati a fini agricoli, non previsti nel dimensionamento nel Piano strutturale, è opportuno che vengano conteggiati nel dimensionamento, da sottrarre alla quota di Residuo del Nuovo impianto da RU previgente, come indicato nella tabella precedente, considerando la superficie utile di progetto moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 ml.

Invece i piccoli incrementi per gli interventi di bioedilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia che implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento.

Anche le nuove **attività produttive** sono programmate secondo un quadro previsionale strategico quinquennale. Il Piano strutturale prevedeva ampliamenti e completamenti di aree produttive solo nelle UTOE della Sambuca, dove si collocava buona parte della crescita per 150.000 metri quadri e a Tavarnelle, 15.000 metri quadri, mentre non ne prevedeva di ulteriori a San Donato in Poggio. Anche in questo caso le espansioni sono rimaste sulla carta, non avendo avuto esito alcune grosse operazioni, poi sfociate in comuni limitrofi. Nell'area della Sambuca si registra però una recente ripresa dell'interesse insediativo di nuove attività produttive, anche per l'intenzione di specializzarsi con funzioni qualificate collegate con le produzioni agricole del territorio. È testimoniato da recenti Varianti al Regolamento urbanistico approvate dal Comune e dalla presentazione avvenuta di Piani attuativi. Nelle pagine successive, nella sezione delle trasformazioni saranno poi indicate le nuove aree produttive, per le quali si rimanda comunque per una più puntuale valutazione alle Schede dei progetti. Per le due UTOE è richiamato nella tabella allegata il dimensionamento massimo derivato da Piano strutturale, quanto è stato attuato, quanto viene programmato e il residuo totale. È facile constatare che per quanto riguarda le aree artigianali e industriali si utilizza circa la metà della dotazione complessiva, in modo omologo a quanto fatto con il dimensionamento residenziale. Per quanto riguarda le altre destinazioni produttive, si tratta di previsioni relative alla trasformazioni previste nel Podere degli orti e si riferiscono a destinazioni commerciali. Come detto più volte, si rimanda per la valutazione del progetto alle Schede progettuali.

Tabella 4: il dimensionamento delle attività produttive del Piano operativo, per UTOE, per tipo d'intervento, con i dati complessivi tratti dal Piano strutturale, quantità attuate e residue.

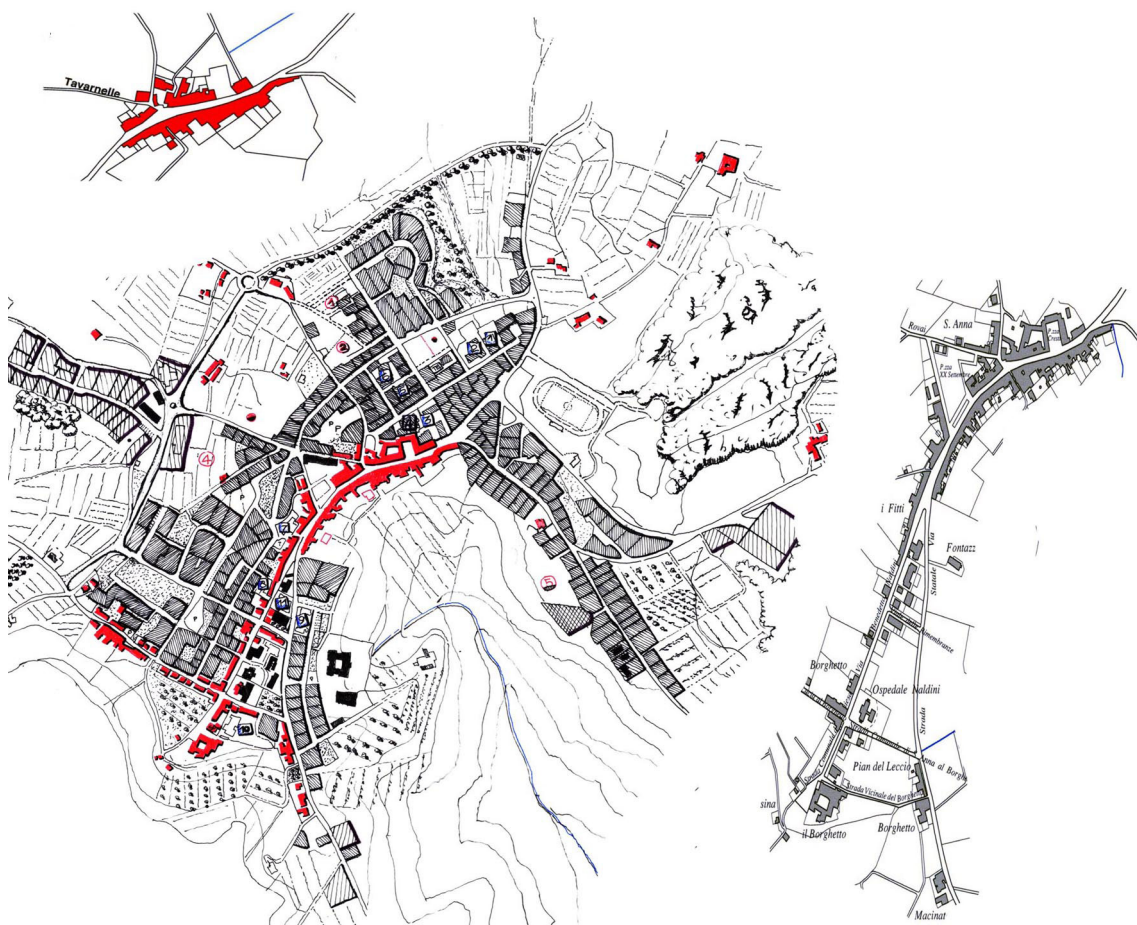
DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE
Artigianale industriale e attività connesse mq	Piano Strutturale	15.000	150.000	0	165.000
	attuato	0	4.200	0	4.200
	da attuare	15.000	145.800	0	160.800
	Piano Operativo	13.520	64.220	0	77.740
	Residuo totale	1.480	81.580	0	83.060
Altre destinazioni produttive mc	Piano Strutturale	17.500	0	0	17.500
	attuato	0	0	0	0
	da attuare	17.500	0	0	17.500
	Piano Operativo	14.000	600	0	14600
	Residuo	3.500	-600	0	2.900

8) Le città e gli obiettivi del Piano operativo per la loro gestione

Per ogni città/UTOE sono stati indicati degli obiettivi prioritari, condivisi dall'Amministrazione comunale, che qui richiamiamo, che hanno trovato riscontro nel progetto finale. Ci facciamo aiutare da considerazioni analitiche tratte dagli studi pregressi per il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico, che mantengono una loro attualità.

Tavarnelle Val di Pesa rappresenta il capoluogo e il centro maggiore del Comune, nel quale si è avuta una forte crescita e una maggiore evoluzione in senso urbano. Si riscontrano caratteristiche varie del tessuto edilizio, con parti di città compatta, la più antica, definita da cortine edilizie continue che si aprono per formare piazzette su cui si affacciano edifici pubblici, e parti più rade e diffuse sul territorio, corrispondenti alla città contemporanea. In quest'ultime si è 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 e di spazi pubblici. Si ha una certa perdita di specificità locale con la riproposizione di modelli tipologici imposti dal mercato edilizio. Pur in un contesto di qualità ambientale, appaiono elementi che comunemente si accostano ad un'idea di periferia. L'area urbana può essere quindi suddivisa, nel nucleo storico sulla via Cassia allungato in via Naldini fino al Borghetto e al Mocale, nelle aree edificate di più recente formazione; nelle aree strategiche di rinnovo urbano poste sul versante della

Figura 12: Tavarnelle: schizzo di studio per l'evoluzione del tessuto abitato, utile per le analisi morfotipologiche



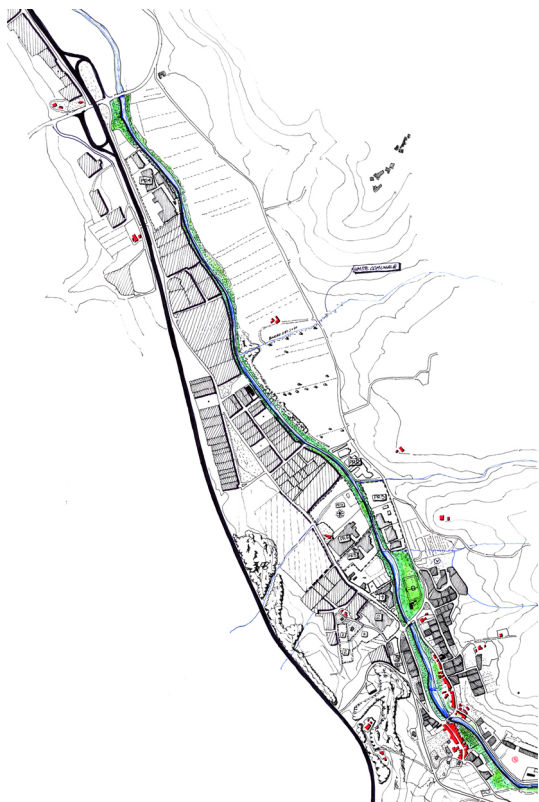
Pesa e dell'Elsa da progettare con una visione strategica; nell'area attrezzata sportiva e ricreativa sul fronte est e nell'area produttiva dei Rovai.

Gli obiettivi principali per il capoluogo sono stati:

- una politica aggiornata per la città storica, basata sulla verifica e l'aggiornamento della classificazione tipologica del patrimonio edilizio per norme che conservino il patrimonio storico e insieme garantiscano la possibilità del recupero abitativo, sostenute da politiche che mantengano e riportino i residenti nel tessuto storico. Particolare attenzione per piazza Cresti: la riscoperta dell'antico centro da anonimo parcheggio a piazza al centro della scena sociale, capace di attrarre residenti e visitatori, da accompagnarsi con il recupero e la ristrutturazione del vicino consorzio agrario e da un sistema di percorsi di accesso valorizzati da alberature e da un disegno urbano adeguato. Infine il progetto unitario Borghetto-via Roma-via Naldini: un insieme sistematico di interventi pubblici o privati, singoli o aggregati, una spina di complessi e spazi pubblici e di uso pubblico che concentrino servizi, attrezzature ricettive e di ristoro, commerciali e uffici qualificanti l'intero tessuto urbano con il parco della rimembranza e l'area verde della pineta.
- la qualificazione del tessuto urbano recente con il miglioramento del patrimonio edilizio mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie;
- la ridefinizione degli spazi pubblici e delle attrezzature di quartiere in modo da definire spazi centrali che inquadrino la scena urbana
- la riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti tramite il rinnovo e il recupero delle aree in abbandono, l'ampliamento e la nuova edificazione per le esigenze di adeguamento dei complessi esistenti.

Sambuca è l'area edificata che ha subito la maggiore trasformazione determinata dalla grande crescita della zona industriale che copre circa 90 ettari di terreni. Il contesto territoriale comprende l'area urbana della Sambuca, la zona industriale, la Pesa e le sue sponde, le aree di pianura e di collina strettamente connesse. Si presenta quindi come un ambito a forte valenza insediativa ma con elementi di valore paesaggistico e ambientale da tutelare e riqualificare con interventi che, pur conservando l'efficienza produttiva delle aziende, si facciano carico della delicata posizione. L'area urbana si suddivide in tre contesti ben identificati. Il primo è il nucleo storico sulle sponde del fiume, modello insediativo originario con la casa in stretto rapporto con i terreni che si affacciano sul corso d'acqua. Rappresenta la testa del lungo insediamento produttivo, collocandosi all'estremità del serpentone di capannoni. 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. Il secondo è il tessuto residenziale recente, costituito da lottizzazioni di case unifamiliari allineate lungo fiume o complessi con blocchi di appartamenti; infine il terzo è l'ambito produttivo che ha occupato il terreno lungo le due sponde della Pesa per poi allargarsi fino al tracciato del Raccordo autostradale Firenze-Siena.

Gli obiettivi principali sono stati:



- la valorizzazione del borgo medievale, testa del lungo e denso insediamento produttivo che si è consolidato nel tempo, in modo che diventi il motore di una rigenerazione complessiva del contesto edificato e naturale;
- la qualificazione del tessuto urbano recente, migliorando il patrimonio edilizio recente mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie;
- il completamento del sistema organico di spazi pubblici collegandolo, dove possibile, a previsioni insediative;
- la riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive che, per la presenza di molti volumi in abbandono o sottoutilizzati, presenta notevoli potenzialità di trasformazione e riconfigurazione morfologica;
- l'inserimento di nuove funzioni che rendano le aree produttive oggi monofunzionali vitali tutto il giorno: servizi alle persone, foresterie, servizi alle imprese, attività

- ricettive, sportive per lo svago e il tempo libero;
- recupero degli spazi male utilizzati o abbandonati;
- migliore qualità degli spazi aperti e liberi;
- il fiume Pesa come risorsa: attraversa l'area industriale fino al borgo storico della Sambuca, e ne deve diventare elemento di qualità e rappresentanza, asse di un sistema continuo di percorsi, spazi verdi, attrezzature per lo svago e il tempo libero che completino ed estendano la vita della città del lavoro.

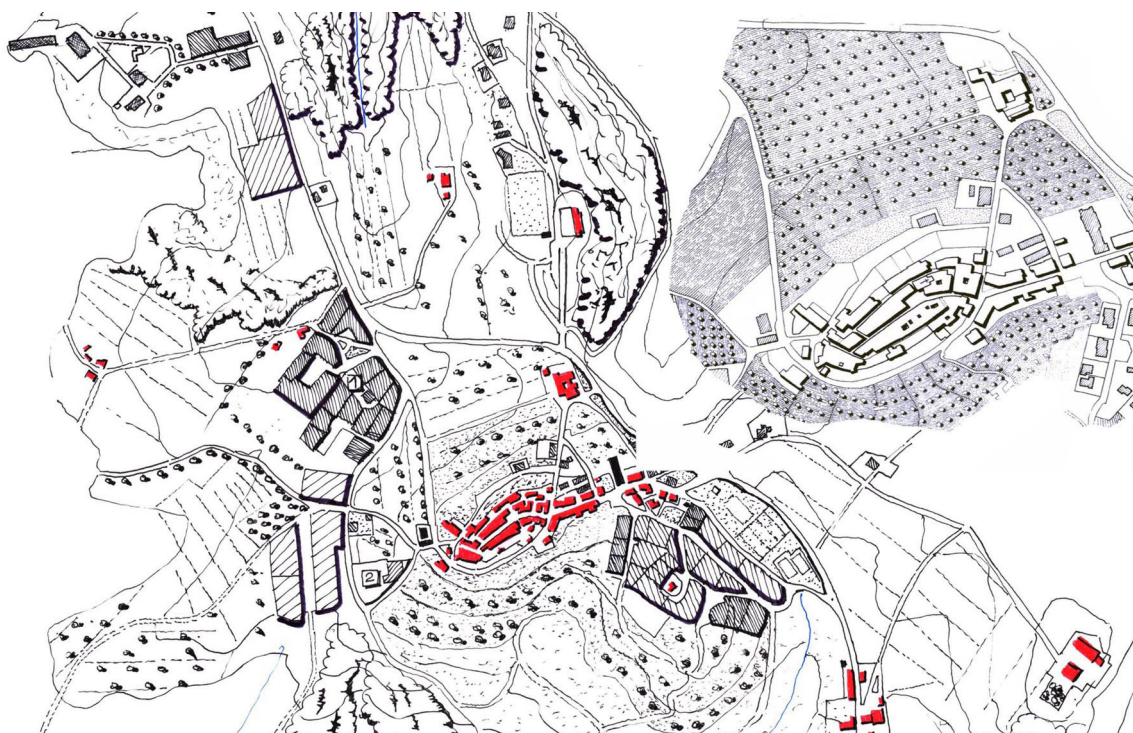
San Donato in Poggio è un nucleo storico edificato di grande pregio architettonico e paesaggistico strettamente collegato alla sua pieve medievale e alla campagna coltivata. Questi valori sono stati rispettati dalla crescita recente che si è realizzata in due ambiti distinti dal centro con un sistema insediativo vario di 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 piuttosto che da un organico progetto urbanistico. Un rischio sta nella limitata integrazione fra area storica e tessuto recente con la riproposizione di temi propri di realtà urbane di maggiore dimensione. In sintesi avere un centro storico dove si riconosce l'identità della comunità, ma poco vitale e un edificato recente dove si abita ma 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.

Gli obiettivi principali sono stati:

- la valorizzazione del borgo antico insieme alle aree agricole circostanti, e alla pieve di San Donato: si favoriscono gli interventi di manutenzione delle colture arboree (oliveti) e delle sistemazioni agrarie tradizionali del versante che costituisce un insieme di pregio con la struttura urbanistica del borgo e la valorizzazione del percorso storico come asse prospettico verso il fronte della Pieve di San Donato. Con riflessioni tipologiche che codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi si aggiorna la classificazione tipologica del patrimonio edilizio della città storica per norme che conservino il patrimonio storico e insieme garantiscano la possibilità del recupero abitativo, sostenute da politiche che mantengano e riportino i residenti nel tessuto storico;
- il miglioramento del patrimonio edilizio recente mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie;
- l'adeguamento degli spazi pubblici, con l'eventuale nuova previsione della scuola e di spazi attrezzati e pubblici collegandoli, dove possibile, a previsioni insediative.

Figura 13 e 14: a sinistra in alto Sambuca, sotto San Donato: schizzi di studio per l'evoluzione del tessuto abitato e per le analisi morfo-tipologiche



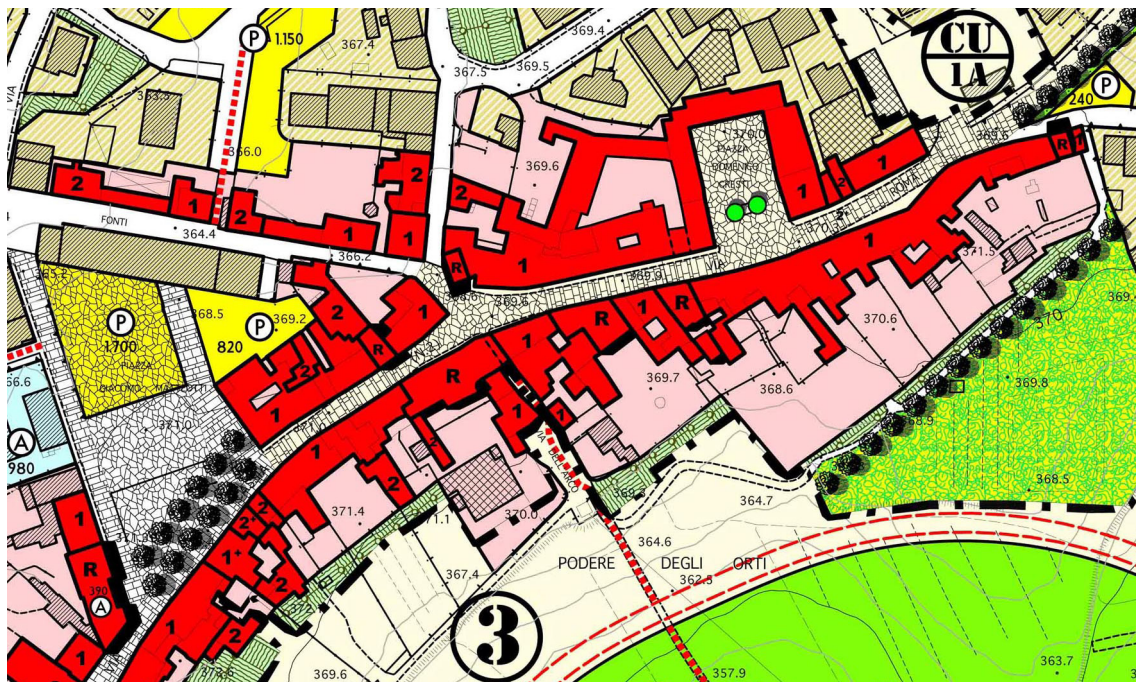
8.1) Revisione dell'edilizia storica urbana

Un passaggio importante è stato quello di ripercorrere la schedatura del patrimonio edilizio storico per verificarne la classificazione. È importante la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico, che per attrarre visitatori che rappresentano una risorsa economica. Ma altrettanto necessaria è la presenza dei cittadini che rendono unico un borgo e delle attività che lo completano, per evitare che si trasformi in uno scenario vuoto e replicabile. Le norme tecniche devono conservare ma anche garantire la possibilità del recupero abitativo ed essere sostenute da politiche che mantengano o riportino i residenti nel tessuto storico: sistemi di finanziamento per il restauro e la ristrutturazione degli edifici, la definizione del quadro delle accessibilità, dei parcheggi, dei servizi. Più che il valore singolo dell'edificio, sempre difficile da identificare in quanto soggettivo, è stata privilegiata una classificazione tipologica che valorizzi l'insieme del contesto piuttosto che i singoli episodi, consentendo interventi semplici e appropriati, gli interventi di rinnovo, di adeguamento strutturale, di recupero di efficienza energetica, in coerenza anche con le innovazioni normative sopravvenute a livello nazionale e regionale.

Nelle cartografie in scala 1/2.000, qui inserite ad esempio, si ritrovano direttamente le indicazioni degli interventi ammessi sui vari complessi immobiliari, semplificando la lettura, attraverso indicazioni che corrispondono alla seguente classificazione tipologica.

Edifici di interesse storico e architettonico: sono individuati in cartografia con la lettera R e vi sono compresi gli edifici specialistici religiosi (chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi) gli edifici specialistici civili (palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole), le ville, e i palazzi caratterizzati da un impianto distributivo, almeno in origine, unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo, quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non

Figura 15 e 16: Estratto dalle cartografie in scala 1/2.000; Tavarnelle e, a destra, Sambuca: l'edilizia storica con le indicazioni d'intervento

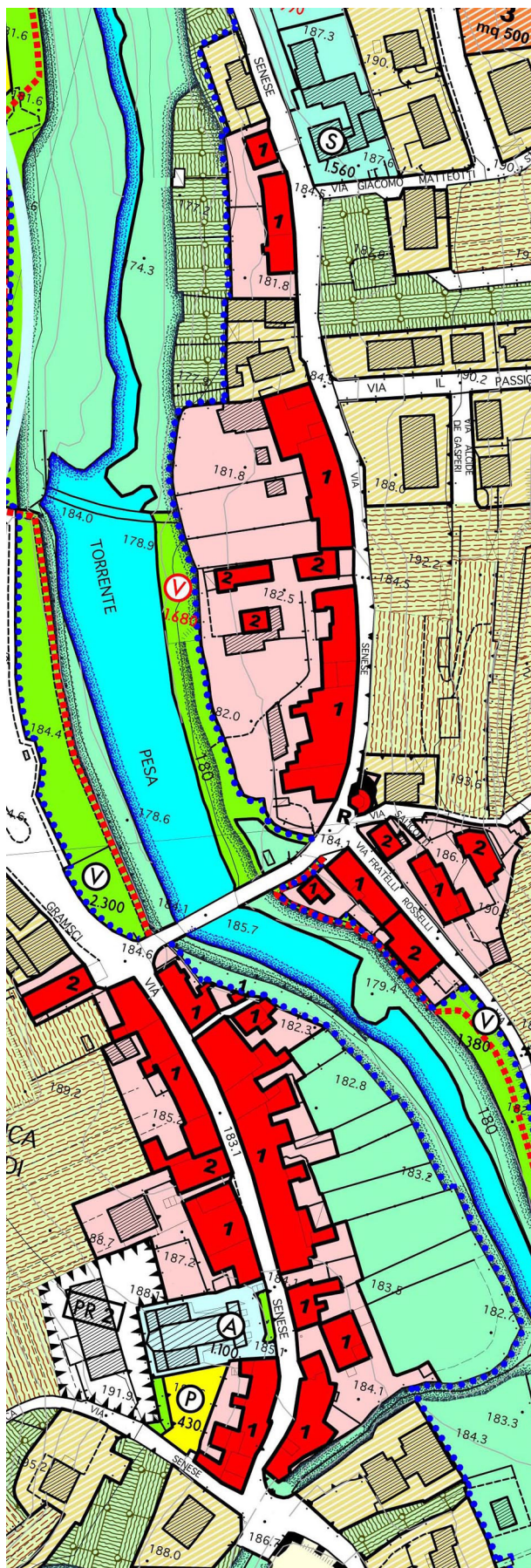


sempre si è conservato integro.

Per questi edifici si prevede il restauro con la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi, la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), dei muri portanti perimetrali ed interni, di solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura del tipo originale. Importante è la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni. Naturalmente è ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, e l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né sciupare elementi di pregio architettonico.

Edifici di interesse tipologico e ambientale: vi sono compresi gli edifici di base seriali (edifici modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica), gli edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio, i palazzetti, i villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano. Quelli di **interesse tipologico** sono individuati in cartografia con il numero 1 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia conservativa con l'idea di mantenere il profilo originario delle coperture; le strutture originarie verticali orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo; le aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, gli elementi plastici e decorativi; le aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici di maggiore dimensione.

Quelli di **interesse ambientale**, sono individuati in cartografia con il numero 2

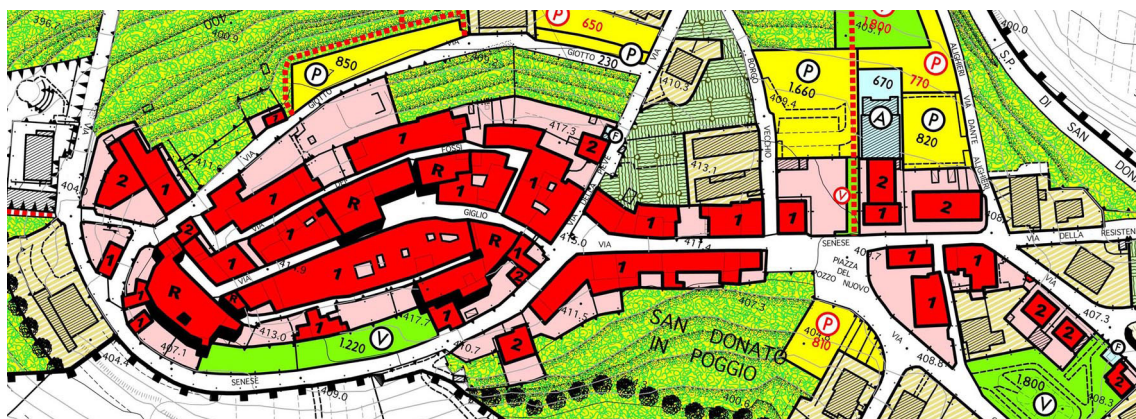


e sono edifici di base di impianto storico e in parte trasformati, oppure edifici realizzati più recentemente, ma che completano il contesto storico/urbano in quanto inseriti nel sedime catastale storico. In questo caso si prevede la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con l'obiettivo generale di reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza tramite interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale. Per alcuni di tali edifici, individuati in cartografia con un apposito simbolo, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano (altezza attuale più metri 3). In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi. Il rialzamento non deve comunque superare la quota della gronda adiacente più alta, in modo da mantenere un andamento sfalsato del prospetto generale della cortina edilizia. Sono poi indicati gli **Edifici degradati o in contrasto** con il contesto edificato: sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, identificati in cartografia con la sigla RU. Per questi sono ammessi, tramite Piano di recupero, interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale o commerciale con un aumento del 20% SUL, rispetto alla superficie utile lorda esistente, per due piani fuori terra. Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio.

Infine sono classificati i **Manufatti privi di indicazione specifica d'intervento**. Si tratta di costruzioni recenti collegate ad un edificio storico, corpi di fabbrica in ampliamento con funzioni residenziali o produttive oppure pertinenze dell'edificio principale. Per tali manufatti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente.

Una cura è richiesta per i **giardini e le corti**, nelle cartografie in scala 1/2.000 compresi nel rosa, parte integrante del sedime storico e il loro mantenimento deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce. In particolare si ritiene opportuno la conservazione di muri di cinta dei giardini storici per la loro importanza nella definizione dello spazio urbano e dell'immagine storica consolidata.

Figura 17: Estratto dalle cartografie in scala 1/2.000 del borgo di San Donato in Poggio, con le indicazioni d'intervento per l'edilizia storica



8.2) Le aree edificate di recente formazione

Fanno riferimento alle singole UTOE e alle diverse caratteristiche indicate nel precedente capitolo 6.2 e agli specifici obiettivi di governo. Dal punto di vista della loro definizione sono le parti edificate dopo la seconda metà del novecento, caratterizzate da un'edilizia recente variamente assemblata. Con il lavoro analitico si sono identificati i diversi caratteri del tessuto realizzato dopo il secondo dopoguerra: la città densa, quella più rada contemporanea, nelle quali si sono individuati i seguenti assetti tipologici:

- edilizia con edifici monofamiliari al centro del lotto, villette, edifici a schiera o altra aggregazione;
- edilizia con edifici in linea o a blocco (la città più rada a carattere pubblico o convenzionata);
- edilizia residenziale mista con complessi produttivi, in parte dismessi, depositi.

Su questa base si è costruito un sistema di normative semplificato rispetto a quello vigente, con l'obiettivo di rispondere alle aspettative dei cittadini, ai vari bisogni e alle capacità d'intervento, dando la possibilità di migliorare il patrimonio edilizio mediante ampliamenti o adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie (per esempio la stanza in più, l'appartamento per i figli, per gli anziani). In questo quadro primarie sono le esigenze delle famiglie e gli interventi che propongano una chiara committenza sociale e non l'anonimato del mercato.

Gli interventi ammessi. Nel tessuto residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, che oltre a rispondere alla domanda delle famiglie, corrispondono anche alla propria capacità di risparmio.

Figura 18: Estratto dalle cartografie in scala 1/2.000 del tessuto recente con edifici in linea o a blocco che formano la nuova città più rada a carattere pubblico o convenzionata



9) Gli spazi pubblici esistenti e di progetto

Un secondo obiettivo che parte dalle aree edificate di recente formazione, ma che si propaga nelle varie parti nelle quali si divide l'assetto delle diverse città è il mantenimento della qualità dei luoghi con la nuova previsione di servizi tecnologici e la ridefinizione degli spazi pubblici (piazze, parcheggi, verde, passeggi, percorsi) e delle attrezzature di quartiere in modo da delineare spazi centrali che inquadrino la scena urbana, affermino l'identità dei luoghi e allontanino l'idea di periferia. Importante è la formazione di un sistema organico di spazi pubblici, che devono rappresentare non solo un obbligo di legge, ma anche la qualità urbana e l'essenza della città.

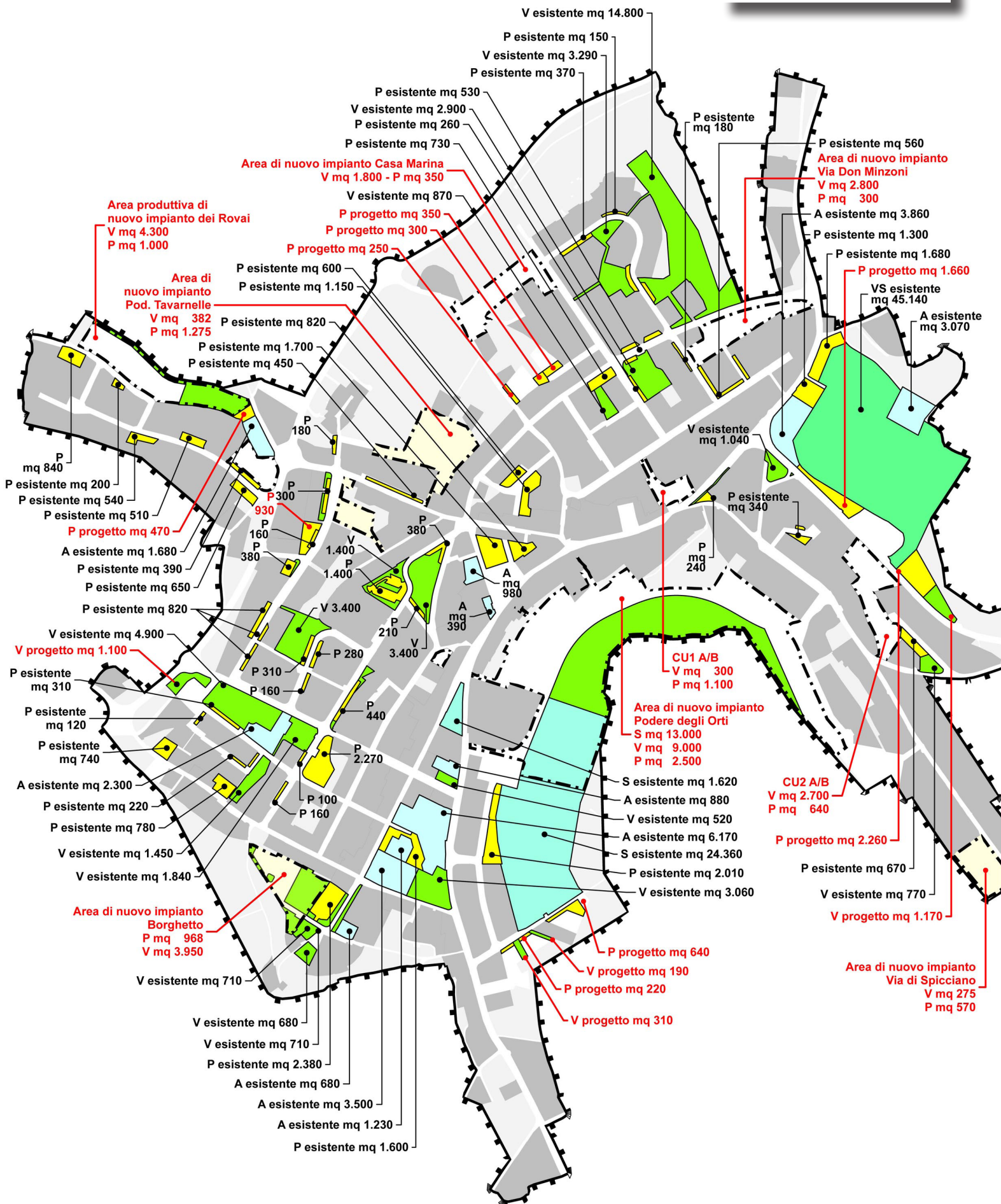
Per questo nella parte di Piano operativo dedicato alle visioni progettuali e alle trasformazioni, si veda in particolare l'Allegato Schede progettuali, ampio spazio è dato agli interventi strategici che qualificano le aree pubbliche e le attrezzature quali ad esempio la **Sistemazione della spina centrale a Tavarnelle**, (Borghetto, via Naldini, Piazza Matteotti, Via Roma, via Cassia, Ingresso nord Tavarnelle), la **Sistemazione degli ingressi dell'area produttiva della Sambuca**, la **Sistemazione dell'area scolastica esistente e di progetto** a San Donato in Poggio.

Nel tessuto edificato sono individuati gli spazi pubblici esistenti e di progetto, per i quali è fornita una disciplina degli interventi contenuta in un apposito capitolo delle norme tecniche. Sono stati affrontati già dalla prima ricognizione analitica e nella verifica dello stato di attuazione del Regolamento urbanistico, distinti per funzione, qualità, dimensione. Le tabelle successive riassumono lo stato degli spazi pubblici esistenti, ad esclusione di quelli nell'area produttiva monofunzionale di Sambuca, per la quale diversa è l'applicazione degli standard di legge. Obiettivo indicato nel Piano strutturale per le aree urbane è quello di raggiungere 24 metri quadri di spazi pubblici per abitante. Il risultato è quasi raggiunto, sopra tutto se si considera che il 20% dei residenti (pari a 1572 abitanti) risiede al di fuori delle aree urbane/UTOE e quindi può usufruire dei vantaggi di abitare nello spazio aperto. In particolare 1205 sono gli abitanti nelle case sparse; 218 sono i residenti che abitano nei **Nuclei rurali storici** come definiti nel Piano operativo (113 a Noce, 65 a Romita e 40 a Badia a Passignano). Sono piccoli borghi di campagna con una loro identità storica e sociale, nei quali i piani precedenti avevano previsto piccoli interventi di completamento in corso di attuazione. In questi borghi, riconoscendo questa specificità, vengono previste, oltre alla residenza e alle attività agricole e collegate, altre funzioni quali quella commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, artigianale di servizio (parrucchieri, pizza a taglio ecc), turistico-ricettiva, solo con interventi di recupero dell'esistente, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici. Nei **Piccoli agglomerati**, come definiti nel Piano operativo, i residenti sono 149 (47 al Morrocco, 24 Palazzuolo, 9 a Bonazza, 16 Spoiano, 53 Pietracupa), ambiti con una loro specificità e con elementi storici di pregio, per i quali sono previste oltre alle funzioni agricole, la destinazione residenziale, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici.

Le aree urbane maggiori (Tavarnelle, Sambuca, San Donato in Poggio) devono comunque garantire gli spazi pubblici e funzionali per l'intera comunità e anche per gli utenti che usano o visitano per vari motivi il territorio comunale. I dati sono suddivisi per tipo di servizio e per città. Come numero degli abitanti, su cui misurare lo stato degli standard, è stato considerato il dato comunale aggiornato al gennaio 2017 pari a 7.786 residenti.

	AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	25.980 13.000
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	26.340
	VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	45.740 34.147
	AREE PER IMPIANTI SPORTIVI	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	45.140
	PARCHEGGI PUBBLICI	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	28.970 15.313

Tavola 15: cartografia analitica degli spazi pubblici esistenti e di progetto: Tavarnelle capoluogo



Il dato complessivo che scaturisce è quello di 23,7 metri quadri pro capite per abitante residente di spazi pubblici a disposizione, al di sopra delle prescrizioni minime di legge (18 mq/abitante) e in linea con gli obiettivi del Piano strutturale.

- 10 mq di verde attrezzato pro capite (invece dei 9 di legge), dal quale abbiamo anche escluso il verde sportivo;
- 6 mq per parcheggi pubblici (invece dei 2.5 di legge);
- 4, per le attrezzature comuni ((invece dei 2 mq di legge);
- 3,7 mq per le scuole (invece dei 4,5 di legge). Il dato delle scuole è deficitario ed è stato necessario riproporre nuovi interventi per adeguarsi.

Tavola 16: pianta delle proprietà comunali e degli spazi pubblici da espropriare o acquisire tramite perequazione, Tavarnelle capoluogo



GLI SPAZI PUBBLICI: STATO ATTUALE E PROGETTO

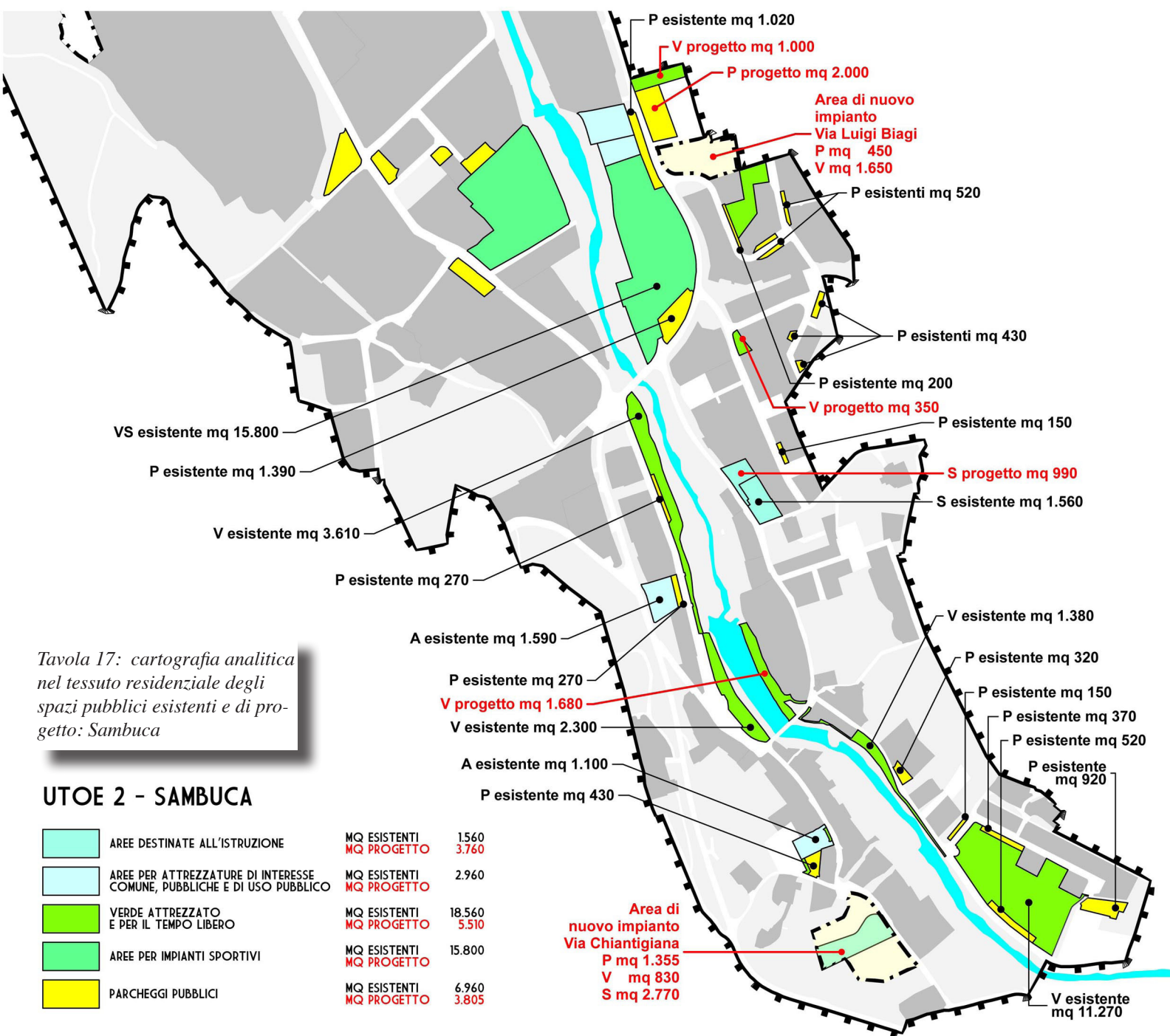
A	TAVARNELLE	SAMBUCA	SAN DONATO	TOTALI	MQ/ABITANTE
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI	MQ	MQ	MQ	MQ	(7.786 abitanti al 1/1/2017)
SCUOLE	25.980	1.560	1.740	29.280	3,76
ATTREZZATURE	26.340	2.690	2.270	31.300	4,02
VERDE ATTREZZATO	45.740	18.560	13.380	77.680	9,98
PARCHEGGI PUBBLICI	28.970	6.960	10.745	46.675	5,99
TOTALI	127.030	29.770	28.135	184.935	23,75

B	TAVARNELLE	SAMBUCA	SAN DONATO	TOTALI
SPAZI PUBBLICI DI PROGETTO	MQ	MQ	MQ	MQ
SCUOLE	13.000	3.760	6.700	23.460
ATTREZZATURE	0	0	0	0
VERDE ATTREZZATO	34.147	5.510	2.700	42.357
PARCHEGGI PUBBLICI	15.313	3.805	5.000	24.118
TOTALI	62.460	13.075	14.400	89.935

A+B	TAVARNELLE	SAMBUCA	SAN DONATO	TOTALI	MQ/ABITANTE
STATO DI PROGETTO	MQ	MQ	MQ	MQ	(8.346 abitanti insediabili)
SCUOLE	38.980	5.320	8.440	52.740	6,32
ATTREZZATURE	26.340	2.690	2.270	31.300	3,75
VERDE ATTREZZATO	79.887	24.070	16.080	120.037	14,38
PARCHEGGI PUBBLICI	44.283	10.765	15.745	70.793	8,48
TOTALI	189.490	42.845	42.535	274.870	32,93

come quello di Tavarnelle, si prevede l'ampliamento dell'area scolastica per 13.000 metri quadri che potranno essere acquisti con l'attuazione dell'area di nuovo impianto di Podere degli orti mediante i meccanismi della perequazione. Operazione simile è prevista a Sambuca, che porta all'acquisizione di un'area di 2700 metri quadri, mentre a San Donato in Poggio già sono stati acquisiti buona parte dei terreni che andranno a rinnovare il complesso scolastico locale. Il tema delle aree scolastiche presenta problemi strutturali: ad una diminuzione di studenti si è registrato un aumento di abitanti immigrati dai comuni limitrofi e in buona parte in età non scolare. Lo standard delle aree scolastiche di conseguenza è aumentato, ma gli studenti sono diminuiti. Per questo il piano prevede nuove aree, ma stimola anche i processi di trasformazione nell'organizzazione scolastica con accorpamenti e ristrutturazioni varie.

Per la verifica invece delle singole UTOE bisogna fare ricorso ai dati ISTAT dell'ultimo censimento (7.675 abitanti residenti), più affidabili per continuità nelle sezioni censuarie di riferimento. I dati suddivisi per le singole città (UTOE) da un punto di vista numerico possono sembrare migliori, ma in realtà è importante l'aspetto qualitativo e la capacità di svolgere funzioni centrali in relazione alla localizzazione della popolazione sparsa, e di rispondere con i servizi e le attrezzature urbane alle domande degli utenti giornalieri e periodici di tipo turistico-residenziale o del lavoro produttivo. Da qui risulta per i 4077 residenti di Tavarnelle (che rappresentano il 53% della popolazione) 31 mq di spazi pubblici per abitante (Verde, 10,4 mq. Parcheggi 6,6 mq, Attrezzature, 6 mq, Scuole 6 mq). Il risultato è legato alle funzioni di capoluogo e di principale centro di servizi del comune. Per i 1190 residenti di Sambuca (che rappresentano il 15% della popolazione)



abbiamo 25 mq di spazi pubblici per abitante (Verde, 15,6 mq: la funzione di spazio pubblico delle sponde del fiume è molto importante; Parcheggi 5,8 mq, Attrezzature, 2,3 mq, Scuole 1,3 mq, dato piuttosto deficitario).

Infine per gli 836 residenti di San Donato in Poggio (pari al 9% della popolazione) abbiamo 33 mq di spazi pubblici per abitante (Verde, 16 mq. Parcheggi 12 mq, Attrezzature, 2,7 mq, Scuole 2,1 mq, anche in questo caso piuttosto deficitario).

I criteri applicati nel Piano operativo per i nuovi spazi pubblici sono stati due:

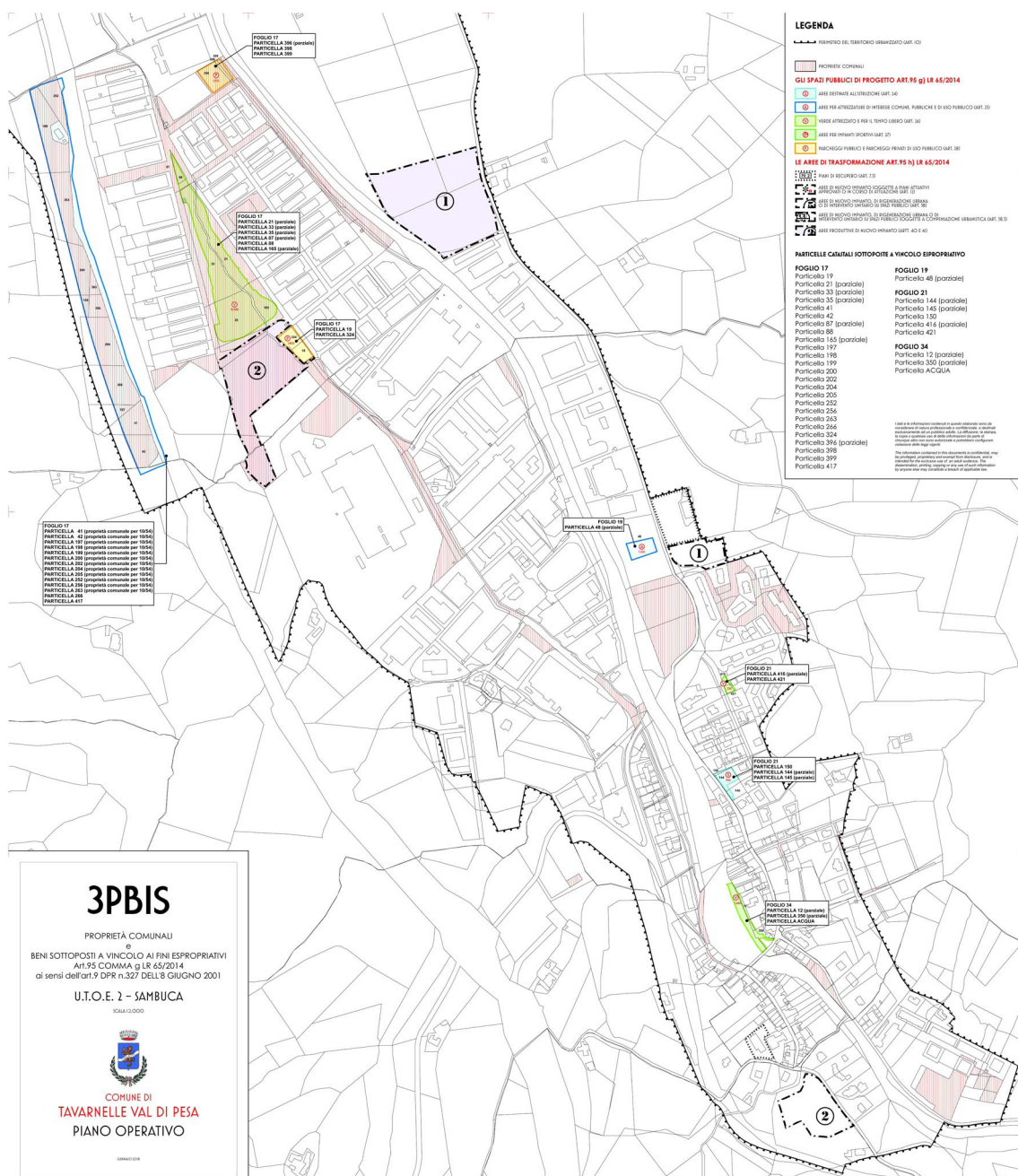


Tavola 18: pianta delle proprietà comunali e degli spazi pubblici da espropriare o acquisire tramite perequazione, Sambuca

- uno prestazionale per migliorare la qualità dei servizi esistenti, attraverso priorità e obiettivi e ipotesi progettuali che si ritrovano nelle singole UTOE e per le quali si rimanda all'Allegato Schede progettuali;
- uno dimensionale che individua un quantitativo di aree e attrezzature pubbliche, considerate secondo gli obiettivi del Piano strutturale, le definizioni di legge (parcheggi, aree scolastiche, attrezzature comuni, verde pubblico), in modo da recuperare le mancanze che si sono evidenziate per le aree scolastiche e per raggiungere una dimensione equilibrata per ogni singola UTOE, in relazione alle funzioni specifiche nell'assetto territoriale comunale che si stanno consolidando: servizi generali nel capoluogo, servizi alle imprese e alle persone

UTOE 3 - SAN DONATO

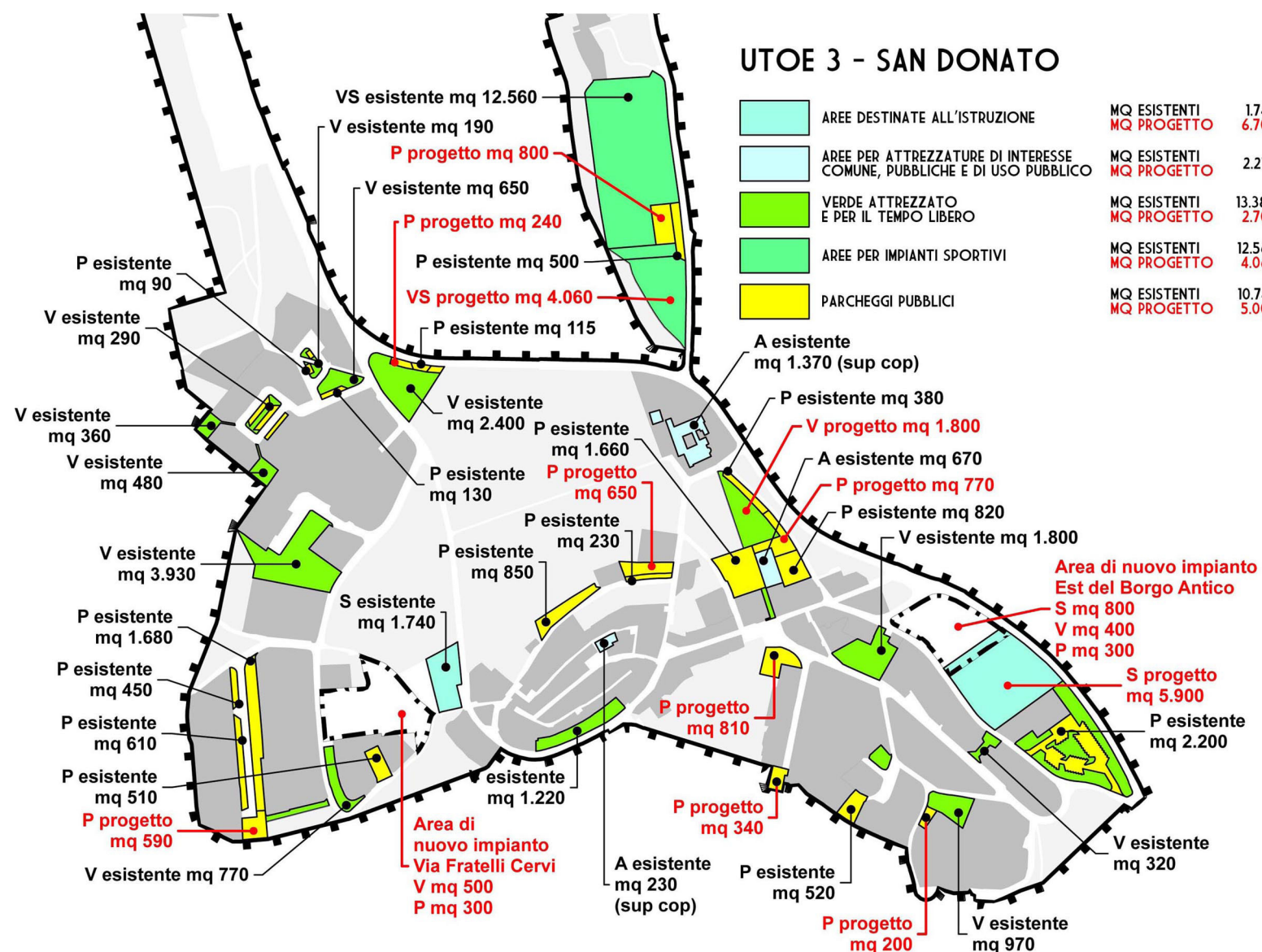


Tavola 19: cartografia analitica nel tessuto residenziale degli spazi pubblici esistenti e di progetto: San Donato in Poggio

Sambuca, servizi turistici San Donato.

Le nuove aree pubbliche sono di due tipi:

- aree individuate direttamente nel piano, soggette ad esproprio e alla relativa decadenza quinquennale della previsione, in genere confermate dal piano vigente o individuate per risolvere problemi vari;
- aree inserite all'interno dei comparti di nuovo impianto, soggette a permessi di costruire convenzionati o a piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica o di completamento ed espansione del tessuto residenziale, da acquisire senza espropri, nel rispetto dei meccanismi perequativi consentiti dalla LR 65/2014 e dalla 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.

Per la verifica dimensionale è stato utilizzato, per i motivi spiegati in precedenza il dato dei 7786 abitanti, ai quali si è aggiunto il numero potenziale di abitanti insediabili prodotto dall'insieme delle nuove previsioni contenute nel Piano operativo. Il numero

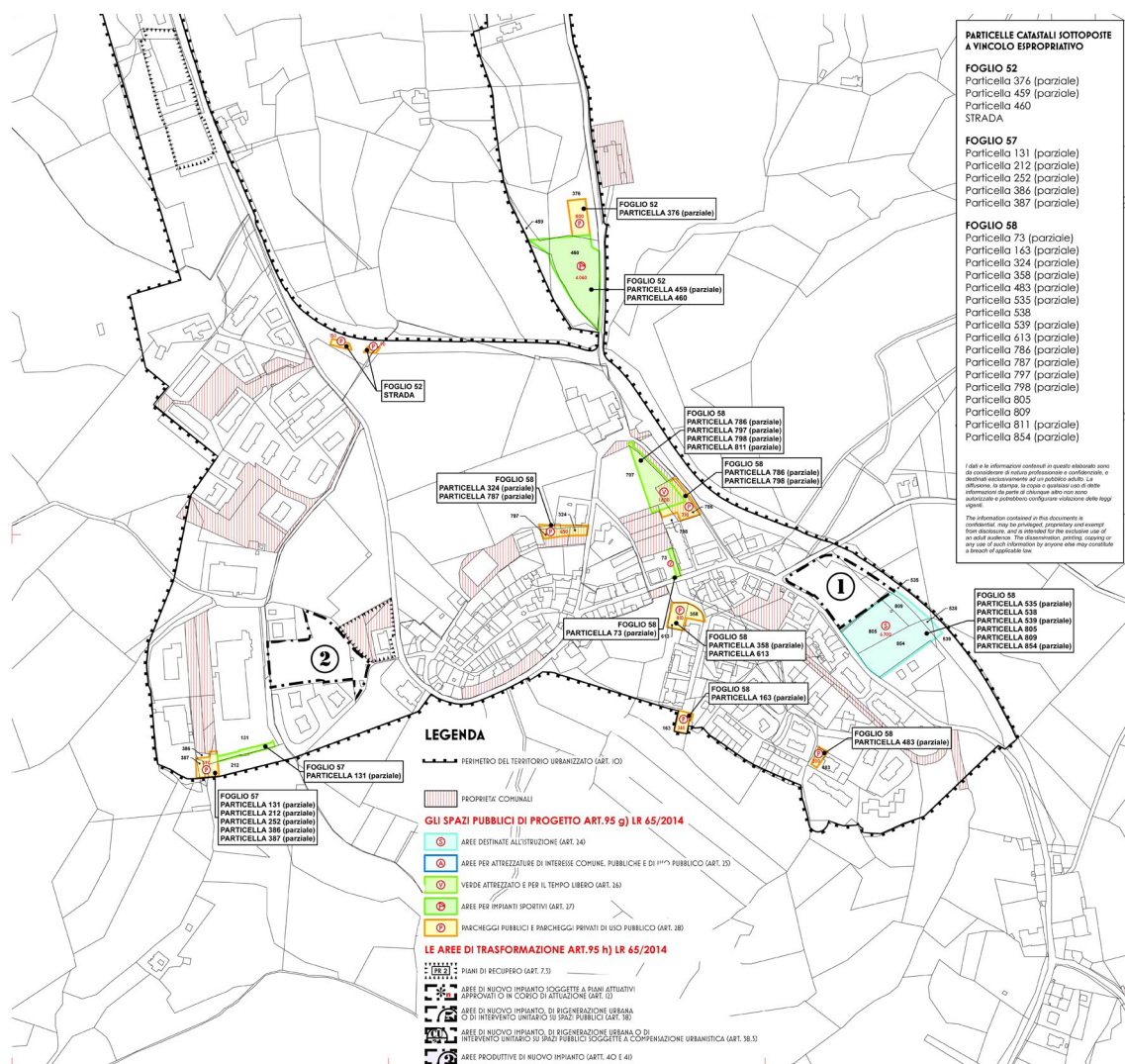


Tavola 20: pianta delle proprietà comunali e degli spazi pubblici da espropriare o acquisire tramite perequazione, San Donato in Poggio

dei nuovi abitanti insediabili è stato ricavato, in modo meccanico, con il metodo previsto dalla legge che attribuisce una dotazione di 100 metri cubi di edilizia residenziale per ogni abitante. Gli abitanti insediabili sono 559 che sommati ai 7786 porta il numero dei residenti insediabili a 8346. Dalle tabelle si può notare che la dotazione di spazi pubblici viene portata quasi a 33 metri quadri per abitante, giusta per accogliere anche i numerosi utenti giornalieri e periodici, con un riequilibrio verso le aree scolastiche che, al termine degli interventi potranno superare i 6 metri quadri per residente.

Le tavole allegate consentono la migliore lettura dei dati e di cogliere la distribuzione e la varietà degli spazi pubblici e l'inserimento nel tessuto residenziale e nella struttura urbana.

10) La riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti: aperte non solo poche ore al giorno.

Il lavoro analitico dopo i tessuti residenziali si è rivolto alle aree produttive esistenti, in particolare per la Sambuca, che presenta volumi non utilizzati e per i quali vi sono potenzialità di trasformazione e riconfigurazione morfologica. Il mancato uso è l'esito

comune di fenomeni opposti: l'obsolescenza delle strutture per dismissioni, vecchiaia o per innovazione, in quanto quelle nuove non sempre rispondono alle aspettative delle imprese, poiché realizzate con logiche da mercato edilizio e fondiario ma non del lavoro, non sempre conoscendo gli utenti finali. Gli obiettivi da raggiungere che si sono posti con il Piano operativo sono i seguenti:

- la riqualificazione, il rinnovo, con interventi di ristrutturazione urbanistica per le aree sottoutilizzate, l'ampliamento, la nuova edificazione, per i complessi esistenti che si devono adeguare alle esigenze produttive;
- la definizione di nuove funzioni che vi possano essere inserite, in modo da avviare il superamento di una visione rigidamente mono-funzionale che ha portato a realizzare grandi aree che in percentuale occupano più spazio del tessuto residenziale, ma che vivono solo poche ore al giorno. Si pensa ad attività di servizio alle persone, foresterie, servizi alle imprese, attività ricettive, sportive per lo svago e il tempo libero, con una possibile gestione consortile degli imprenditori per la ricerca di soluzioni innovative.
- il recupero di spazi male utilizzati o abbandonati per il particolare disegno del piano vigente con operazioni di ristrutturazione e di riqualificazione;
- la migliore qualità degli spazi aperti e liberi, di quelli pubblici, con l'adeguamento delle infrastrutture per garantire la qualità e il risparmio delle acque, degli spazi per la raccolta differenziata e dei rifiuti, del risparmio energetico.

Per la Sambuca dunque l'intervento di riqualificazione parte da un approccio metodologico per cui la Pesa diventa un asse centrale del sistema insediativo e non un retro verso il quale affacciare le parti più dequalificate, come già raccontato nel precedente paragrafo 4.2.1. al quale si rimanda. La proposta contenuta nel Piano operativo è quella di riqualificare gli ingressi dell'area produttiva, tenendo insieme interventi per l'attuazione di un parco territoriale della Pesa con il rinnovo dell'edilizia produttiva. Per la parte a Nord, in un ambito perimetrato in cartografia, si propone la sistemazione degli spazi pubblici e delle sponde del fiume, il recupero degli edifici produttivi con la proposta di tipi edilizi che si dispongano al suolo in modo articolato e idoneo ad accogliere nuove funzioni, il completamento dell'insediamento turistico-ricettivo. Le destinazioni ammesse, oltre a quelle tradizionali sono commerciale di vicinato e media struttura di vendita, direzionale e di servizio o di supporto all'attività d'impresa. Per l'ingresso sud si prevedono interventi di recupero e rigenerazione degli immobili, per superare il degrado prodotto dall'abbandono o dalla sotto-utilizzazione e da un inserimento territoriale non sempre rispettoso dei luoghi (canali, percorsi storici, morfologia, pendenze), con la valorizzazione del polo sportivo e ricettivo e del rapporto con il fiume. Anche in questo caso oltre all'attività industriale e artigianale è ammessa quella commerciale di vicinato e la media struttura di vendita, direzionale e di servizio o di supporto all'attività d'impresa.

Per gli insediamenti produttivi qui esistenti sono ammesse le destinazioni industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso, mense e depositi, direzionale e di servizio (banca, informatica, formazione, mensa, emeroteca/biblioteca), strutture di servizio o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana. Sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia a parità di superficie utile lorda, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sostituzione, nuova edificazione in lotti liberi. Con progetto unitario di intervento è consentita la ristrutturazione urbanistica.

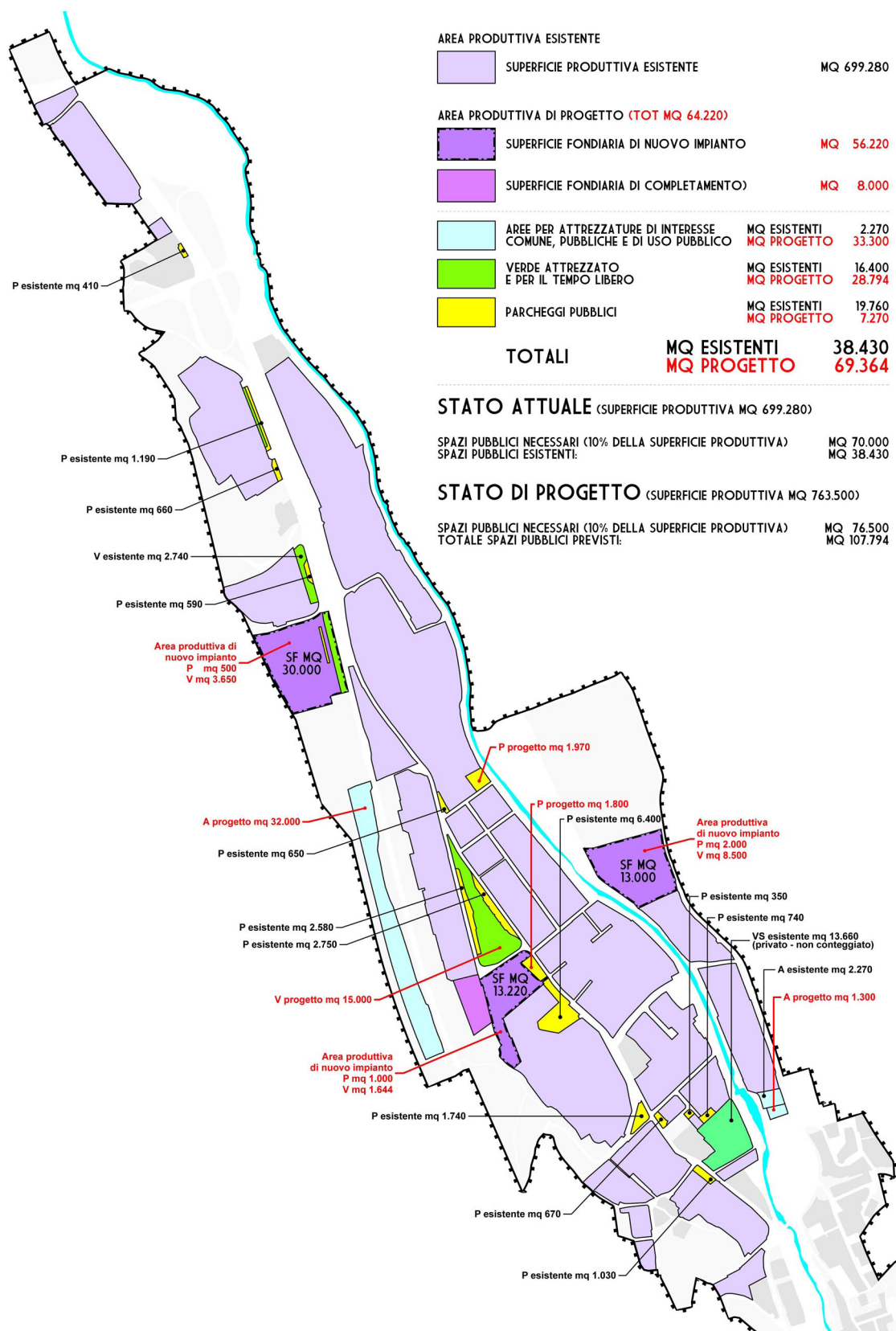


Tavola 21 e 22: sopra: cartografia analitica nel tessuto produttivo degli spazi pubblici e delle attrezzature esistenti e di progetto, Sambuca; a destra l'area produttiva dei Rovai a Tavarnelle

Sono consentiti ampliamenti della superficie coperta esistente, raggiunto un rapporto di copertura del 45% della superficie fondiaria, una tantum, fino ad un massimo del 5% di quella esistente ed un'altezza pari all'esistente o non superiore a ml 9. L'ampliamento può avvenire assieme agli interventi di sostituzione e ristrutturazione. La nuova edificazione in lotti liberi avviene con RC del 60% e un'altezza massima di 11 metri. Negli edifici produttivi collocati in serie sono ammessi, oltre a quanto previsto nel primo paragrafo del precedente punto 3, interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è fino al 60% della superficie fondiaria, per un'altezza massima di metri 11. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare centri di produzione e vendita, eventualmente collegati con percorsi coperti. La superficie occupata da capannoni industriali misura quasi 70 ettari (700.000 mq) e gli spazi pubblici esistenti sono per 38.430 metri quadri. Per legge gli spazi pubblici devono essere equivalenti circa al 10% della superficie produttiva, dunque è necessario adeguarli. Alcuni terreni su cui erano previsti attrezzature e spazi a verde e parcheggi sono già di proprietà pubblica e vengono confermati: deve essere programmata l'attuazione nel bilancio comunale triennale. Alcuni sono individuati in punti strategici e devono essere espropriati. Una buona parte sono collegati ai nuovi interventi di trasformazione, che quindi danno un buon contributo al miglioramento della dotazione di spazi pubblici, vengono acquisiti tramite i meccanismi collegati alla perequazione. Si prevede un aumento della superficie produttiva fino a 76,3 ettari con un totale di spazi pubblici di progetto di quasi 7 ettari, che porta il totale a 10,7 ettari, superiore a quanto previsto dalla legge. L'osservazione della tavola allegata, a sinistra, chiarisce i vari aspetti illustrati.

Per quanto riguarda l'area dei Rovai a Tavarnelle e quella di San Donato in Poggio, nate come aree specialistiche, per la loro dimensione e per la posizione, tendono ad essere

UTOE 1 - TAVARNELLE (AREA PRODUTTIVA ROVAI)

AREA PRODUTTIVA ESISTENTE

	SUPERFICIE PRODUTTIVA ESISTENTE	MQ 39.642
---	---------------------------------	-----------

AREA PRODUTTIVA DI PROGETTO (TOT MQ 8.220)

	SUPERFICIE FONDIARIA DI NUOVO IMPIANTO	MQ 6.700
	SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPLETAMENTO	MQ 1.520

	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	MQ ESISTENTI 1.680 MQ PROGETTO 0
	VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO	MQ ESISTENTI 0 MQ PROGETTO 4.300
	PARCHEGGI PUBBLICI	MQ ESISTENTI 3.130 MQ PROGETTO 1.470

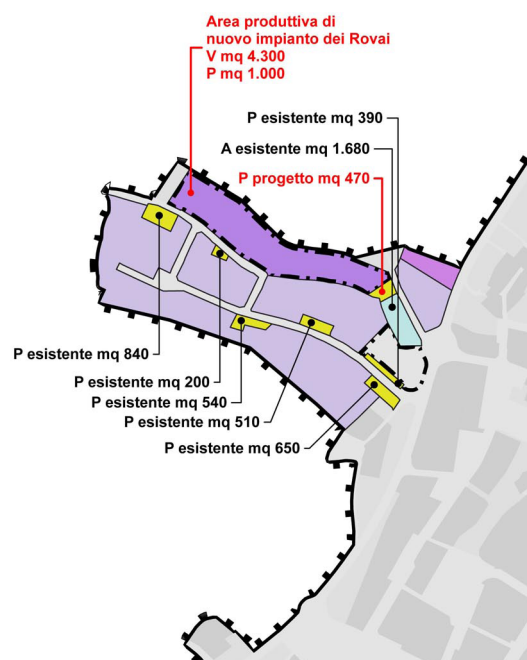
TOTALI	MQ ESISTENTI	4.810
	MQ PROGETTO	5.770

STATO ATTUALE (SUPERFICIE PRODUTTIVA MQ 39.642)

SPAZI PUBBLICI NECESSARI (10% DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA)	MQ 4.000
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI:	MQ 4.810

STATO DI PROGETTO (SUPERFICIE PRODUTTIVA MQ 47.862)

SPAZI PUBBLICI NECESSARI (10% DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA)	MQ 4.800
TOTALE SPAZI PUBBLICI PREVISTI:	MQ 5.770



UTOE 3 - SAN DONATO (AREA PRODUTTIVA)

	SUPERFICIE PRODUTTIVA ESISTENTE	MQ 20.463
	VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO	MQ ESISTENTI 0 MQ PROGETTO 370
	PARCHEGGI PUBBLICI	MQ ESISTENTI 2.740 MQ PROGETTO 590
TOTALI	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	2.740 960

STATO ATTUALE (SUPERFICIE PRODUTTIVA MQ 20.463)

SPAZI PUBBLICI NECESSARI (10% DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA)	MQ 2.050
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI:	MQ 2.740

STATO DI PROGETTO (STESSA SUPERFICIE PRODUTTIVA)

SPAZI PUBBLICI NECESSARI (10% DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA)	MQ 2.050
TOTALE SPAZI PUBBLICI PREVISTI:	MQ 3.700

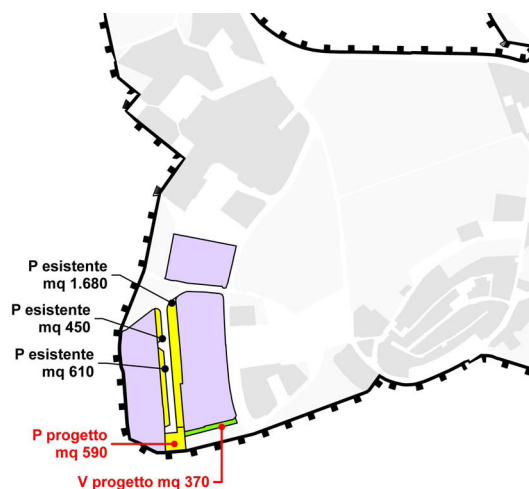


Tavola 23: gli spazi pubblici e le attrezzature esistenti e di progetto nell'area produttiva di San Donato e, a destra, tavola 24: le aree di nuovo impianto e gli interventi strategici di qualificazione e recupero a Tavarnelle

coinvolti nel contesto urbano e a vivere maggiormente una condizione con elementi di integrazione nella scena sociale. Per questo le destinazioni consentite sono industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato, direzionale e di servizio (banca, informatica, formazione), strutture di servizio (lavanderia, nursery, farmacia, palestra) o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana. Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed a parità di superficie utile lorda, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione in lotti liberi.

L'ampliamento consiste nell'aumento della superficie coperta esistente, raggiunto un rapporto di copertura del 45% della superficie fondiaria, una tantum, fino ad un massimo del 5% di quella esistente ed una altezza pari all'esistente o non superiore a ml 9. L'ampliamento può avvenire assieme agli interventi di sostituzione e ristrutturazione.

La nuova edificazione in lotti liberi avviene con RC del 50% e altezza massima pari a 7.50 metri. Per l'area dei Rovai la superficie esistente occupata dai complessi produttivi è quasi 4 ettari e i 4.810 metri quadri di spazi pubblici sono sufficienti per lo standard richiesto dalla legge. Viene confermata la nuova previsione vigente, ridimensionandola e rivedendola con nuovi parametri e indirizzi attuativi, per favorire il migliore inserimento, e un lotto di 1.500 metri quadri che conclude l'ambito edificato. Infine l'area di San Donato occupa circa 2 ettari e dotata di parcheggi nei limiti richiesti dalle normative, anche se si prevede la sistemazione di un nuovo spazio pubblico per migliorarne la funzionalità. Le tavole allegate, meglio delle parole, consentono la migliore valutazione dei vari aspetti illustrati.

11) Le caratteristiche generali delle aree di nuovo impianto: rigenerazione e trasformazione urbana.

Le aree di nuovo impianto sono definite nel Piano strutturale e 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 e qualificare la forma urbana. Per questo vengono proposti schemi

D - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

1 - COMPLETAMENTO AREA PRODUTTIVA DEI ROVAI

A.1 - SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE

CU1B - VIA DELLA PACE /INGRESSO NORD-OVEST AL CENTRO

C.2 - AREE DI NUOVO IMPIANTO APPROVATE/IN ATTUAZIONE

3 - ROVAI TAVARNELLE

C.2 - AREE DI NUOVO IMPIANTO APPROVATE/IN ATTUAZIONE

2 - ROVAI - PODERE TAVARNELLE

C.1 - AREE DI NUOVO IMPIANTO

2 - AREA RESIDENZIALE CASA MARINA

C.1 - AREE DI NUOVO IMPIANTO

1 - AREA RESIDENZIALE

VIA DON MINZONI

A.1 - SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE

PU2 - VIA ROMA,

VIA CASSIA, INGRESSO NORD

A.1 - SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE

CU1A - RISTRUTTURAZIONE

AREA CONSORZIO AGRARIO

A.2 - SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PR1 - LOCALITÀ

FORNACE

A.1 - SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE

CU2A - VIALE 2 GIUGNO

C.1 - AREE DI NUOVO IMPIANTO

3 - PODERE DEGLI ORTI

A.2 - SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PR3 - POGGIO SECCO

A.2 - SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PR2 - VIA ROMA/VIA ALLENDE

A.1 - SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE

CU2B - VIA DEL CHIANTI

A.1 - SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE

PU1 - BORGHETTO,

VIA NALDINI,

PIAZZA MATTEOTTI

C.2 - AREE DI NUOVO IMPIANTO APPROVATE/IN ATTUAZIONE

4 - BORGHETTO

C.2 - AREE DI NUOVO IMPIANTO APPROVATE/IN ATTUAZIONE

1 - VIA DI SPICCIANO

insediativi contenuti nell'Allegato Schede progettuali, al quale si rimanda ancora una volta, ma vengono comunque date anche delle indicazioni generali per chi non potesse seguire gli schemi. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad una qualità residenziale, scegliendo forme semplici e tipi edilizi non compositi, disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti, tali da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio e garantire la quiete in rapporto con i vicini. È importante progettare appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, in modo da limitare l'uso di condizionatori e di aerazione forzata e usare tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale.

Le aree di nuovo impianto possono essere superfici in addizione al tessuto edificato esistente, residenziali o produttive. Oppure sono interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, produttivo e residenziale, o il recupero dell'esistente.

Le aree di ristrutturazione urbanistica o di completamento per piccoli lotti sono nuove previsioni oppure sono costituite da interventi già previsti in piani precedenti e confermate in tutto o in parte in relazione ai criteri generali del Piano operativo. Le aree di completamento del tessuto edificato non limitate ad un singolo lotto o quelle di espansione fanno riferimento invece agli interventi già previsti in piani precedenti. Come vedremo o sono state confermate oppure modificate nei parametri e nelle modalità di attuazione. Tutti questi interventi sono sottoposti ad indirizzi ed eventuali prescrizioni che derivano dagli studi di valutazione ambientale. In ogni caso prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica, gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Per quest'ultimo tema è necessario considerare spazi per la raccolta, differenziata, dei rifiuti prodotti, isole ecologiche, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta).

Per il risparmio energetico è importante garantire una buona esposizione per tutti gli edifici, in modo che impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali. Talvolta questo non avviene per la disposizione al suolo degli edifici, scelta per utilizzare al massimo le potenzialità edificatorie del lotto. Inoltre è necessario ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici pavimentate e dei relativi riflessi.

Gli interventi si realizzano con uno o più piani attuativi, mentre i completamenti di minore dimensione territoriale, più semplici e perimetrati insieme a piccoli spazi pubblici da cedere, si attuano con permessi di costruire convenzionati. In caso di attuazione attraverso più piani attuativi la proposta di suddivisione in sub comparti è sottoposta al parere del Comune che valuterà l'organicità degli interventi nel rispetto del progetto generale di piano.

11.1) La perequazione e compensazione urbanistica. I lotti compresi nel perimetro di area di nuovo impianto, sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica e della compensazione come previsto nella legge urbanistica regionale. È noto che interventi che mettono insieme più proprietà sono di difficile attuazione, salvo che non vi siano operatori capaci di sostenere a lungo gli oneri necessari per realizzare le opere di urbanizzazione e i costi della produzione edilizia e siano capaci di mediare fra i diversi interessi dei singoli

A.1 - SISTEMAZIONE DEGLI INGRESSI
ALL'AREA PRODUTTIVA

A - INGRESSO NORD

D.1 - AREE PRODUTTIVE
DI NUOVO IMPIANTO

**3 - VIA FAUSTO MELOTTI
(già APE 3)**

D.1 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

2 - VIA CARAVAGGIO (già APE 4)

A.1 - SISTEMAZIONE DEGLI INGRESSI
ALL'AREA PRODUTTIVA

B - INGRESSO SUD

A.2 - SPECIFICI INTERVENTI
DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
PR2 - SAMBUCA BORGO STORICO

C.1 - AREE DI NUOVO IMPIANTO
2 - VIA CHIANTIGIANA

PARCO FLUVIALE DELLA PESA

*Tavola 25: le aree di nuovo im-
pianto e gli interventi strategici
di qualificazione e recupero a
Sambuca*

D.1 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
1 - STRADA DELLA PESA

A.2 - SPECIFICI INTERVENTI
DI RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA
PR1 - VIA SAN GALLO

C.1 - AREE DI NUOVO IMPIANTO
**1 - AREA RESIDENZIALE
VIA LUIGI BIAGI**

proprietari e le esigenze del disegno complessivo di interesse pubblico. Abbiamo quindi cercato di dimensionare gli interventi in modo contenuto, salvo il caso del Podere degli orti, una trasformazione da lungo tempo programmata, molto impegnativa per le opere da realizzare e la quantità notevole di terreni da cedere. Per ottenere un'equa distribuzione

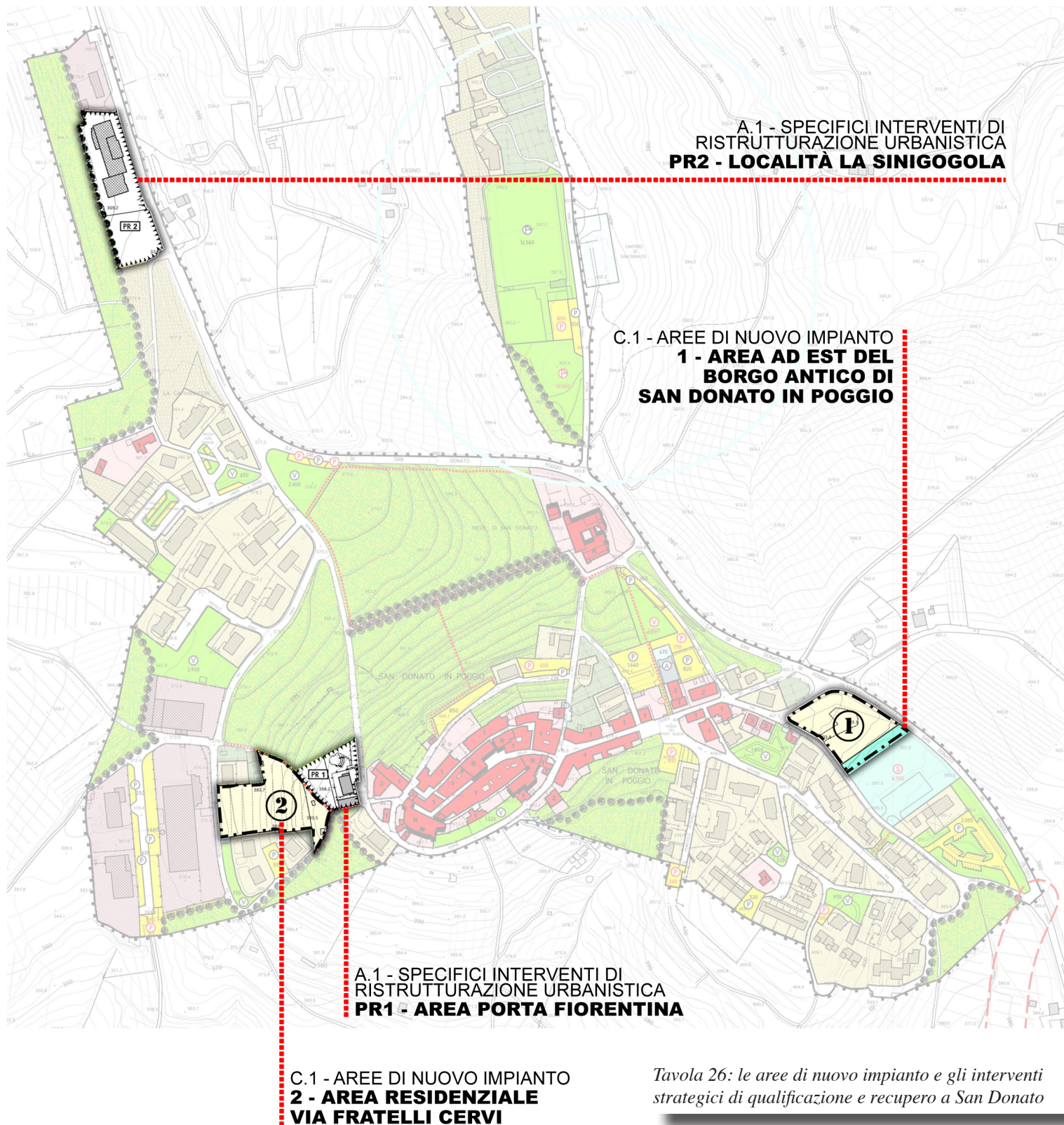


Tavola 26: le aree di nuovo impianto e gli interventi strategici di qualificazione e recupero a San Donato

dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (per esempio strada, verde, parcheggio), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito dell'area di nuovo impianto. Inoltre si suddividono gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori per la trasformazione e gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Infine gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

Per questo la realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto a carattere residenziale o produttivo presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

12) Gli interventi di nuovo impianto nelle singole UTOE

Una volta terminata l'indagine sullo stato di attuazione del piano vigente, sui caratteri dell'edilizia storica, quelli morfo-tipologici del tessuto edilizio recente, la valutazione sull'andamento della popolazione, dimensionamento e gli spazi pubblici, si è aperta la riflessione progettuale sulle aree di nuovo impianto da confermare, riprogettare o trasformare. Sono state raccolte in modo da costituire un elaborato autonomo tale da rappresentare una specie di atlante dei progetti, che abbiamo chiamato **Schede progettuali**. Nelle schede/atlante si mettono insieme disegni, normative tecniche di attuazione e si delinea un metodo per elaborare la valutazione ambientale. I progetti riguardano in genere aree urbane di recupero, di rigenerazione e di nuovo impianto in aggiunta all'esistente o di ristrutturazione urbanistica, ma comprendono anche interventi nel territorio, soprattutto l'ipotesi di qualificazione e valorizzazione della Pesa nel tratto che attraversa la Sambuca, di cui abbiamo parlato nei paragrafi precedenti.

I disegni sono utili per controllare le trasformazioni proposte. Servono per verificare la composizione morfologica dei volumi in relazione al contesto edificato circostante, al paesaggio e all'ambiente in cui si devono inserire. Consentono di verificare gli obiettivi di interesse generale e la loro fattibilità, di verificare il buon inserimento in relazione alle infrastrutture esistenti o di indicare la necessità di realizzarne di nuove. Sono necessari per stabilire le quantità con la precisazione dei parametri urbanistici. Tradotti con il linguaggio proprio della scrittura e del disegno tecnico urbanistico, diventano regole per l'esecuzione degli interventi.

UTOE 1 Tavarnelle Val di Pesa

1) Interventi strategici sull'esistente

Per Tavarnelle il primo degli interventi è un progetto urbano di sistemazione della spina centrale. Si tratta di un disegno programmatico utile per orientare strategicamente l'attività amministrativa del Comune e per indirizzare investimenti pubblici e privati con

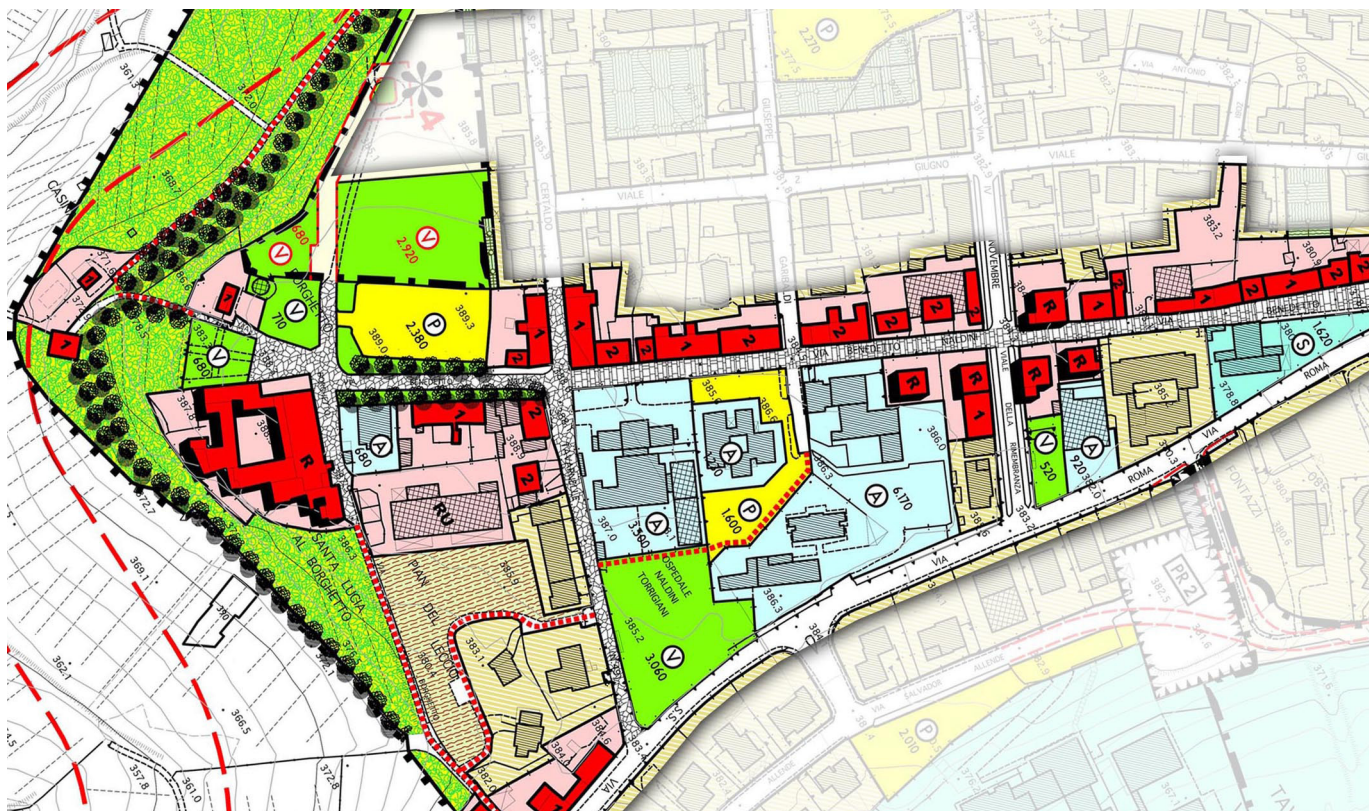
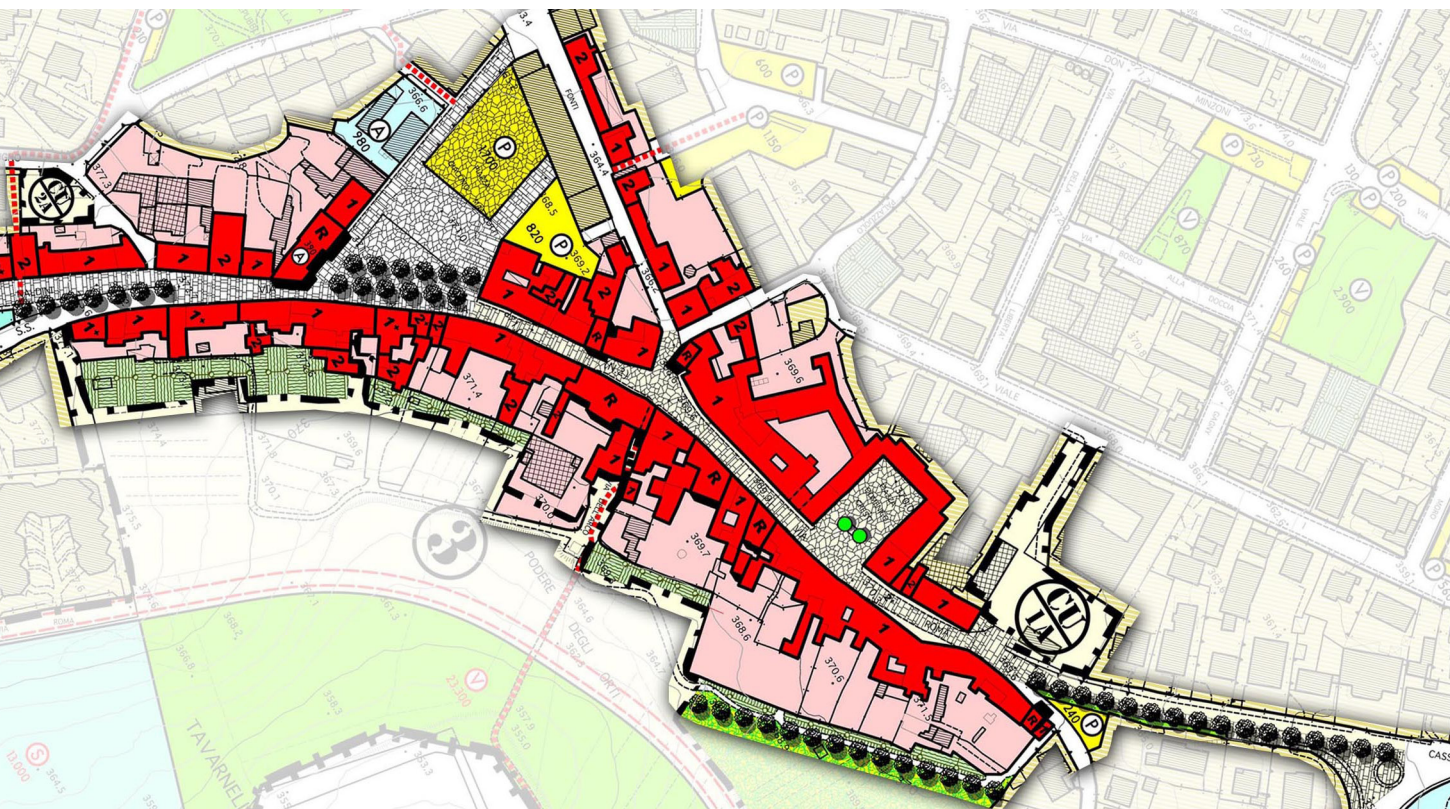


Tavola 27: la spina centrale di Tarnelle e gli interventi sugli spazi pubblici per valorizzarla

l'obiettivo di qualificare il percorso matrice da cui ha preso origine Tarnelle. Si attua con un progetto unitario comunale che definisca gli interventi e stimoli la realizzazione dell'insieme delle opere pubbliche e private. Il progetto è importante per partecipare a bandi per finanziamenti di riqualificazione urbana, come quelli per i centri commerciali naturali. È diviso in due parti:

Borghetto-via Naldini-Piazza Matteotti: l'operazione qualifica la parte di mezzogiorno della spina centrale di Tarnelle Val di Pesa, valorizzando in modo sistematico gli spazi e le funzioni pubbliche, così da concentrare servizi, attrezzature ricettive e di ristoro, commerciali e uffici che, accompagnandosi alla residenza tradizionale, qualifichino l'intero tessuto urbano. Il progetto si sviluppa partendo da nuove pavimentazioni per qualificare la scena urbana e favoriscono, con il movimento pedonale, lo scambio sociale, preferendo soluzioni quali, ad esempio la pietraforte grigia messa in opera a correre (via Naldini) o ad opera incerta (il Borghetto) o calcestruzzo architettonico. Insieme si sistemano gli spazi pubblici e a verde con particolare attenzione per il Parco della Rimembranza, l'area verde della pineta, le alberature in filari. Importante è la definizione del perimetro urbano e le sistemazioni a verde presso il complesso monumentale di Santa Lucia del Borghetto, punto terminale dell'insediamento urbano di Tarnelle. Importante è il riordino dei parcheggi e degli spazi di sosta, e la funzione integrata dei vari servizi divisi fra attrezzature comuni, attrezzature socio-sanitarie, edifici scolastici e, infine, il completamento di piazza Matteotti, sulla base della valutazione degli effetti prodotti dalla nuova sistemazione e dai necessari aggiustamenti indotti dalle novità recenti.



Via Roma, via Cassia, Ingresso nord: l'operazione qualifica l'ingresso da nord e completa la definizione dell'asse storico-commerciale (spina centrale) di Tavarnelle Val di Pesa. Il progetto, personalizza l'accesso dalla Cassia, valorizza l'antico cuore di Piazza Cresti, prefigurando la nuova passeggiata e sistemazioni adeguate degli spazi pubblici che valorizzino l'edilizia storica, portandola al centro della scena sociale e urbana. In questo quadro si prevede di spostare il Consorzio Agrario e si riprogetta la sua area con nuove funzioni.

L'operazione si sviluppa a partire dalle nuove pavimentazioni che qualifichino la Piazza Cresti, il sagrato della Cappella con ripristino di pozzo e cisterna, la passeggiata pedonale, con soluzioni quali, ad esempio la pietraforte grigia messa in opera a correre, ad opera incerta, calcestruzzo architettonico. Importanti sono la sistemazioni degli spazi pubblici e a verde con la realizzazione delle alberature in filari e il riordino della sosta, con la ristrutturazione dell'area del Consorzio agrario, la definizione del sistema della mobilità pedonale e carrabile e la realizzazione del collegamento con viale 1° Maggio, come percorso alternativo all'asse storico, la sistemazione della rotonda di accesso.

Ristrutturazione area Consorzio Agrario: completa l'intervento in questa parte dell'asse centrale con l'obiettivo di realizzare un parcheggio pubblico di 1.100 metri quadri e il collegamento stradale con viale 1° Maggio. Inoltre si programma lo spostamento del Consorzio agrario in una sede più efficiente, sostituendolo con nuove funzioni in grado di qualificare l'uso sociale dell'area urbana, quali attrezzature culturali, per servizi, cinematografo. Per la palazzina esistente si prevede una ristrutturazione edilizia ricostruttiva con destinazione residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, servizi, turistico ricettiva, bar ristorante.

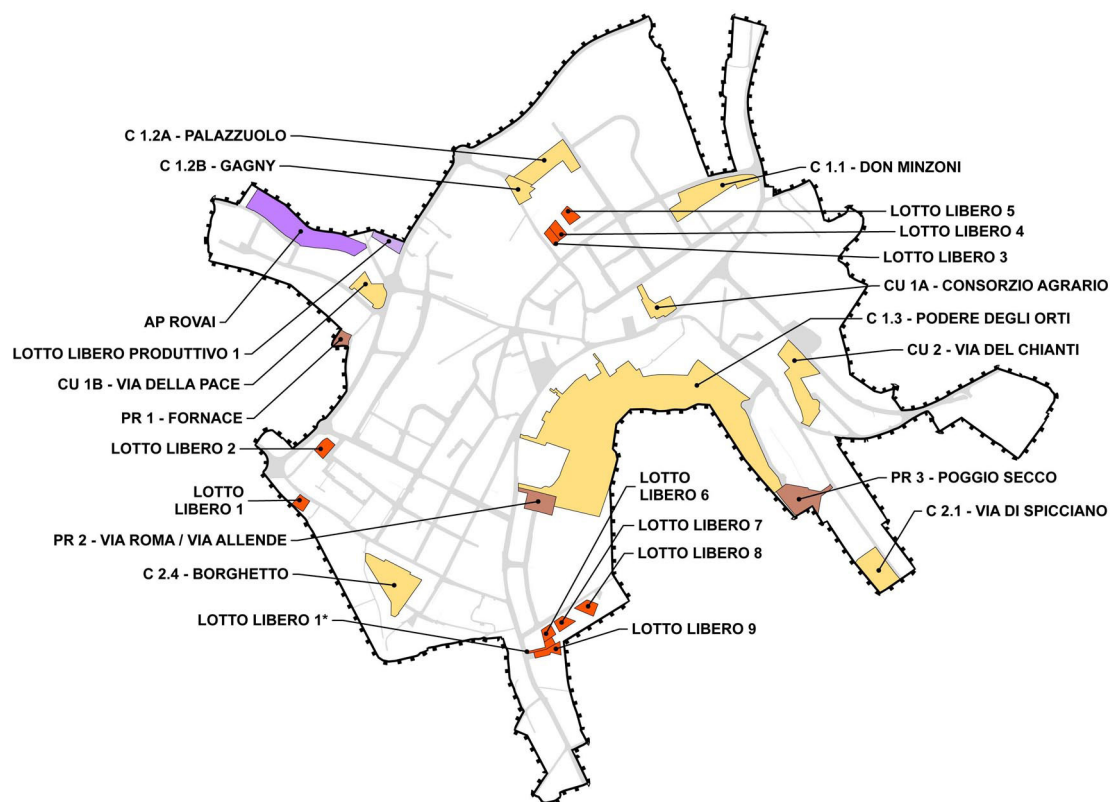


Tavola 28: pianta schematica dei nuovi interventi previsti a Tavarnelle e considerati nel dimensionamento

Via della pace-zona artigianale, ingresso nord-ovest al centro storico di Tavarnelle:

l'intervento si pone l'obiettivo di delineare il nodo d'ingresso alla città e alla zona produttiva dei Rovai, mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento del volume attualmente utilizzato come magazzino comunale, da trasformare in struttura commerciale, direzionale e di servizio, con il completamento di spazi pubblici, valorizzando l'attuale funzione (Centro Giovani).

Ristrutturazione urbanistica in viale 2 Giugno e nuova edificazione in via del Chianti:

con questo intervento si recupera un luogo degradato del centro storico, demolendo un capannone e sostituendolo con un parcheggio pubblico, e si rilocalizza il volume (1.900 metri cubi) in un'area libera, già edificabile nel RU, rivedendo i parametri urbanistici ed edilizi. È un'operazione molto innovativa, soggetta a compensazione urbanistica, come prevista nella legge regionale.

Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica: sono programmati tre interventi, il primo in località Fornace, per ottenere il definitivo recupero di un complesso immobiliare, che faceva parte di un insediamento produttivo storico (fornace), già inserito in piani previgenti nel PRU Rovai. Il secondo in via Roma/via Allende, riguarda la ristrutturazione urbanistica di un complesso immobiliare dove si svolge attività commerciale e di deposito edile, in un contesto residenziale e in un punto del tessuto urbano che non consente un'ordinata e funzionale mobilità. Si richiede la riconfigurazione completa del lotto, una nuova disposizione planimetrica dell'immobile per consentire la continuità fra via Allende e via Roma e la realizzazione di un innesto che immetta in via

Roma e nella nuova strada lungo il Podere degli orti e la via di Spicciano. Il terzo riguarda Poggio Secco e tratta il recupero di un complesso immobiliare produttivo obsoleto con la sistemazione dell'area circostante tramite un'azione di rigenerazione urbana.

2) Aree di nuovo impianto

Area residenziale via Don Minzoni (1): si tratta della revisione di una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente. Si era rilevata di difficile attuazione, per cui viene proposto un nuovo impianto urbanistico, con l'obiettivo di completare il tessuto edificato. L'intervento prevede tre ambiti edificabili con tipi edilizi unifamiliari o bifamiliari, connessi da una viabilità interna e da spazi verdi che, raccordando le differenze di quota che caratterizzano l'area, completano la dotazione di spazi pubblici di questa parte dell'edificato urbano. Complessivamente l'ambito d'intervento è di mq 7.300, dei quali 2700 saranno per superfici fondiarie, 1.150 mq per viabilità d'impianto, 300 mq per parcheggi pubblici e 2.800 mq per il verde attrezzato.

Area residenziale Casa Marina Via Palazzuolo-Via Gagny (2): si tratta della revisione di una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente, con l'obiettivo di completare il tessuto edificato, definendo il margine dell'abitato recente con un chiaro disegno di limite. Inoltre si raccordano, con una rotonda e l'introduzione di marciapiedi per i diversi modi di spostamento, le viabilità di impianto urbano con la strada di circonvallazione. L'intervento, suddiviso in due comparti, si caratterizza da nuova edificazione con tipologia monofamiliare, bifamiliare, a schiera. Si attua con intervento diretto se si segue lo schema proposto, altrimenti con uno o due piani attuativi coordinati. Il primo comparto è complessivamente di mq 5.700, dei quali 2700 saranno per superfici fondiarie, circa 2.100 mq per parcheggi e verde pubblico e 850 mq per viabilità d'impianto e raccordi. Il secondo comparto è complessivamente di mq 2.250, dei quali 900 saranno per superfici fondiarie, e mq 1.350 mq per viabilità e per la rotatoria.

Podere degli orti: si ripropone la previsione del Regolamento urbanistico, rivedendo i parametri urbanistici ed edilizi. Si tratta di un'area di 75.000 metri quadri, una parte dei quali devono essere ceduti in modo da formare un parco territoriale per 23.300 metri quadri, completare la dotazione di aree per il complesso scolastico limitrofo per 13.000 metri quadri, realizzare verde attrezzato per la città per mq. 9.000 e 2.500 metri quadri di parcheggi. Inoltre è prevista una viabilità di circa 3.200 metri quadri, necessaria per realizzare un nuovo collegamento levante/ponente del tessuto edificato. Le trasformazioni edilizie, in parte diminuite rispetto la previsione originaria, consistono in 10.000 metri cubi di edilizia residenziale e 10.000 metri cubi per una media struttura commerciale. Il progetto di trasformazione deve adattarsi al sistema naturale, considerando le sistemazioni a verde come elementi qualificanti dell'intervento con funzioni paesaggistiche, di svago e di connettività urbana. Gli edifici si collocano 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 inediti e corridoi ecologici. L'assetto urbanistico, tramite un'adeguata progettazione delle aree verdi e degli spazi pubblici, integra eventuali sistemazioni agricole di pregio paesaggistico e panoramiche nel nuovo contesto edificato. In questo quadro progettuale si privilegia la

sistemazione con olivi, vigneti e orti volti ad un uso sociale e manutentivo dell'area. L'altezza degli edifici, in relazione alla collocazione al suolo, non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalle aree urbane e dalla campagna, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto. L'intervento considera la realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Roma/via Allende e via di Spicciano con la funzione di smistare il traffico in alternativa all'attraversamento del nucleo storico. Tale viabilità, individuata in cartografia con un'indicazione di massima, deve collocarsi sul terreno recuperando ove possibile tracciati esistenti e comunque in modo armonico nel rispetto della morfologia. Per questo dovrà essere prevista una valutazione riferita agli effetti geomorfologici, idraulici, paesaggistici, favorendo nella sua realizzazione le tecniche dell'ingegneria naturalistica. Si attua con un Piano unitario, nel quale si indicano i tempi e i modi di realizzazione delle opere. Qualora gli interventi siano realizzati in più fasi, la costruzione della viabilità di collegamento via Roma/via Allende e via di Spicciano e la cessione delle aree a parco dovranno necessariamente fare parte della prima fase.

Altre aree residenziali in corso di realizzazione o convenzionate: per le altre aree di trasformazione previste nel Regolamento urbanistico vigente, si confermano le previsioni, in quanto sono completate o già in stato di attuazione molto avanzato. Per quelle convenzionate ma non attuate (via di Spicciano e Borghetto) si conferma la previsione e si ritrovano nel dimensionamento da consumare. Nella tabella sottostante si sintetizzano gli interventi e le quantità previste nel Piano operativo.

Tabella 5: sintesi del dimensionamento del Piano operativo per l'UTOE 1 Tavarnelle

UTOE 1 TAVARNELLE	RU residenziale MC	Lotti liberi MC	Nuovo Impianto previgente MC	Aree Strategiche MC	Direzionale Comm. servizi MC	Attività produttive MQ
CU 1A Cons. Agrario					2.800	
CU 1B RU Via Pace					1.200	
RU 2 Via del Chianti	1.900					
PR 1 Fornace	450					
PR 2 Fontazzi	1.500					
PR 3 Poggio Secco	3.000					
Lotto libero 1		570				
Lotto libero 2		792				
Lotto libero 3		468				
Lotto libero 4		612				
Lotto libero 5		663				
Lotto libero 6		534				
Lotto libero 7		792				
Lotto libero 8		750				
Lotto libero 9		720				
Lotto libero *1		450				
C 1.1 Don Minzoni			3.600			
C 1.2A Palazzuolo			4.100			
C 1.2B Gagny			1.300			
C 1.3 Podere orti				10.000	10.000	
C 2.1 Via Spicciano			1.200			
C 2.4 Borghetto			2.000			
AP Rovai						12.000
Lotto produttivo 1						1.520
Totale (Residenza)	6.850	6.351	12.200	10.000	14.000	13.520
Totale PS	9.000	9.000	40.000	12.500	17.500	15.000
Attuato RU vig.	1.652	0	16.950	0	0	0
Totale residuo	7.348	9.000	23.050	12.500	17.500	15.000
Residuo dopo PO	498	2.649	10.850	2.500	3.500	1.480

UTOE 2 Sambuca

1) Interventi strategici sull'esistente

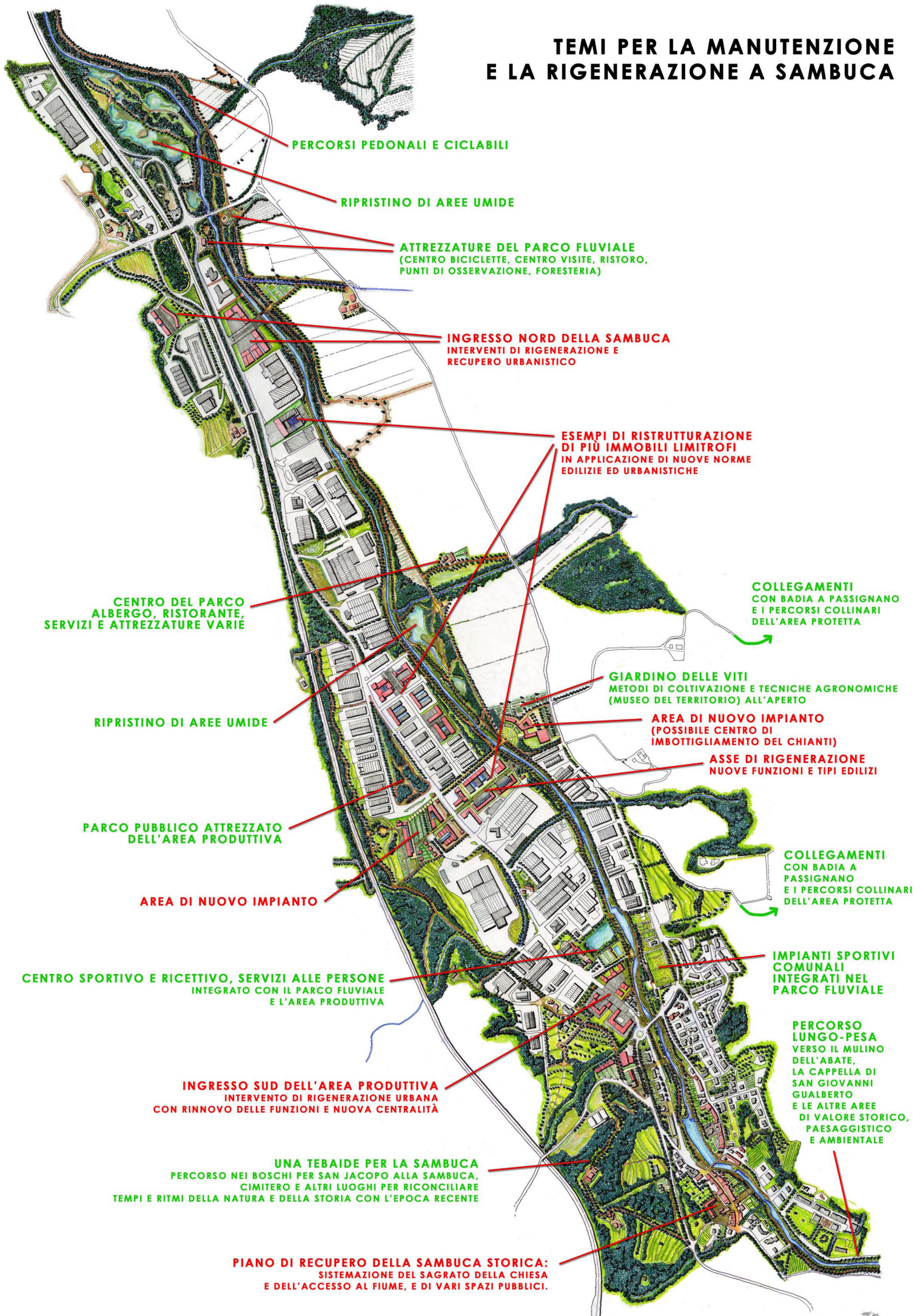
Per Sambuca il principale elemento strategico, come detto in precedenza, consiste nel considerare il fiume come un affaccio qualificato e non come un retro dove si localizzano le parti meno presentabili dell'insediamento edilizio. Come prima operazione è stata pensata la riqualificazione degli ingressi all'area produttiva tenendo insieme interventi per l'attuazione del Parco fluviale con il rinnovo dell'edilizia produttiva presente attualmente in quei punti. Anche in questo caso si divide in due parti:

Ingresso Nord dell'Area Produttiva della Sambuca: l'operazione qualifica l'ingresso nord dell'area produttiva della Sambuca, valorizzando in modo sistematico gli spazi e le funzioni pubbliche, il rapporto con il fiume, insieme alla proposta di nuovi tipi edilizi idonei ad accogliere un ventaglio diversificato di funzioni e destinazioni. Il progetto affronta la sistemazione degli spazi pubblici e di quelli a verde fluviale, nei quali sono auspicati interventi di demolizione senza ricostruzione delle strutture edilizie esistenti. Particolare attenzione è da dedicare ai ritagli di terreno liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati, assegnandoli nuove funzioni quali ad esempio informazioni per il parco fluviale, centro biciclette o simili. Inoltre si sviluppa il recupero, anche per interventi singoli pur inquadrati nel disegno generale di cui al punto precedente, degli edifici produttivi con la proposta di tipi edilizi che si dispongano al suolo in modo articolato e idoneo ad accogliere le nuove funzioni e il migliore inserimento paesaggistico. Il recupero avviene a parità di superficie coperta e di altezza preesistente.

Infine si completa l'insediamento turistico-ricettivo, anche articolandolo secondo i diversi tipi e modi nei quali si può esprimere l'accoglienza turistica. Le destinazioni d'uso consentite sono quella industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale di vicinato e media struttura di vendita, direzionale e di servizio, strutture di servizio o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana.

Ingresso Sud dell'Area Produttiva della Sambuca: Anche in questo caso si tratta di qualificare l'ingresso sud all'area produttiva della Sambuca mediante interventi di rigenerazione urbana, che recuperino il degrado prodotto dall'abbandono, da una sotto-utilizzazione e da un inserimento territoriale degli edifici e delle aree produttive non sempre rispettoso dei luoghi (canali, percorsi storici, morfologia e pendenze). Obiettivo anche in questo caso, è il rilancio dell'efficienza produttiva, proponendo nuovi tipi edilizi, più idonei ad accogliere un ventaglio diversificato di funzioni e destinazioni, per utilizzare più ore al giorno le aree urbanizzate e i luoghi. Infine si integrano le aree urbanizzate con il paesaggio e il parco fluviale della Pesa con l'obiettivo della valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, del controllo della qualità delle acque e degli scarichi, dell'organizzazione di percorsi e attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica. Anche in questo caso vi sono interventi di qualificazione di aree sportive, ricettive e con valori naturali (il laghetto e i percorsi lungo il fiume) e paesaggistici (le prime pendici rilevate) con interventi di ristrutturazione di comparti produttivi obsoleti. Gli interventi si attuano con permessi diretti o con uno o più piani attuativi coordinati.

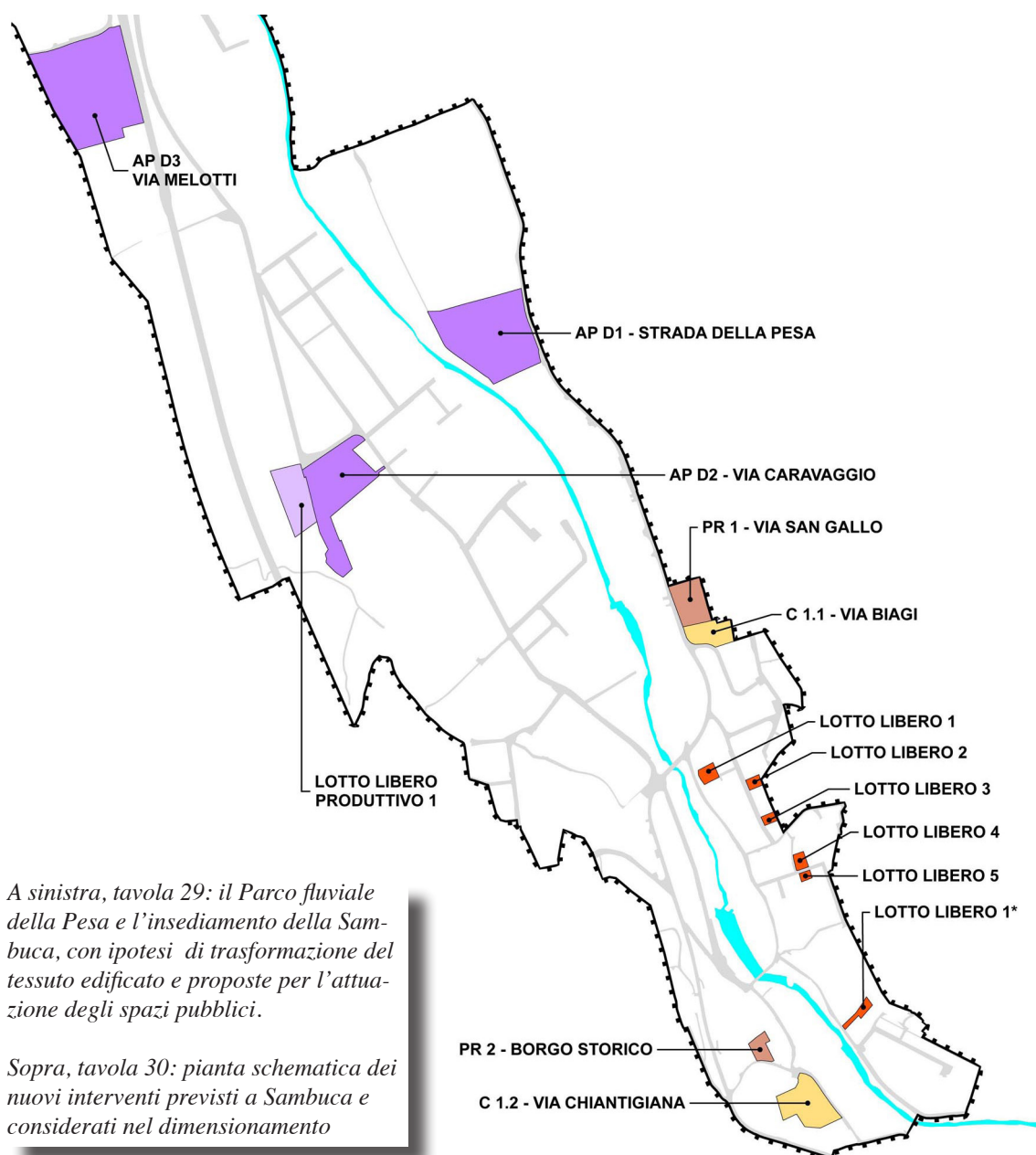
TEMI PER LA MANUTENZIONE E LA RIGENERAZIONE A SAMBUCA



2) Aree produttive di nuovo impianto

Area produttiva di Strada della Pesa: si tratta di completare il tessuto produttivo, in previsione dell'insediamento di funzioni qualificate collegate con le produzioni agricole del territorio, con un'adeguata dotazione di spazi pubblici a parcheggio e di sistemazioni a verde, con le quali definire il margine dell'insediamento e realizzare una buona transizione dell'urbanizzato verso la Pesa, garantendo il migliore inserimento paesaggistico. La superficie fondiaria è di mq 13.000 e sono previste fasce boscate, sistemazioni agrarie e verde pubblico per 8.500 metri quadri, oltre a 2.200 metri quadri di parcheggi pubblici. Si attua con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Area produttiva Via Caravaggio, già APE 4: viene confermata in tutto la previsione dal RU vigente, con l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, e la dotazione di spazi



pubblici a parcheggio e di verde per garantire il migliore inserimento paesaggistico e per riqualificare con nuove funzioni l'intero insediamento produttivo. La superficie fondiaria è di mq 13 e sono previsti spazi pubblici, attività collettive, parco urbano e parcheggi (escluso le sedi viarie) non inferiore al 20 % della superficie produttiva.

Area produttiva Via Fausto Melotti, già APE 3: si rivede una previsione precedente, ridimensionando l'intervento, garantendo il migliore inserimento in attuazione degli indirizzi del vincolo paesaggistico, data la morfologia complessa dei luoghi. L'obiettivo è quello di completare il tessuto produttivo e la dotazione di spazi pubblici. La superficie fondiaria è di mq 30.000 e sono previste fasce boscate, sistemazioni agrarie e verde pubblico per 3.650 metri quadri, oltre a 500 metri quadri di parcheggi pubblici. Si attua con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata,

3) Aree di nuovo impianto residenziale

Le aree di nuovo impianto rivedono le due seguenti previsioni non attuate del Regolamento urbanistico:

Area residenziale via Luigi Biagi: si propone un nuovo impianto urbanistico, con l'obiettivo di completare il tessuto edificato. Si realizza con case singole o plurifamiliari e con progetto unitario convenzionato. L'ambito complessivamente misura mq 4.200, dei quali 2.100 saranno per superfici fondiarie, circa 450 mq per parcheggi, 1.650 per il verde pubblico.

Via Chiantigiana: si confermano le previsioni del Piano attuativo presentato a suo tempo e i parametri urbanistici. Il comparto è importante in quanto la sua attuazione comporta la cessione di un'area di 2.270 metri quadri, sulla quale realizzare un nuovo edificio scolastico. Per le scuole, come detto in precedenza, a Sambuca gli standard sono piuttosto carenti ed è quindi necessario prevederne di nuove. La superficie complessiva dell'ambito di trasformazione è di metri quadri 8.450, dei quali sono a verde pubblico metri quadri 830, parcheggi pubblici 1.355 metri quadri e 365 sono per la strada pubblica d'impianto.

Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica: sono programmati due interventi, il primo in via San Gallo, per realizzare il recupero di un complesso immobiliare a destinazione produttiva, ormai obsoleto. La trasformazione dovrebbe consentire un migliore inserimento nel paesaggio e l'attuazione di spazi pubblici e servizi necessari per la migliore fruizione della parte di zona produttiva che si trova vicina all'intervento. A verde pubblico sono previsti 1000 metri quadri e il doppio per parcheggi pubblici. Inoltre, per lo stesso motivo, le destinazioni ammesse sono oltre la residenziale quella direzionale, per servizi, turistico-ricettiva e commerciale al dettaglio.

Il secondo è nella Sambuca storica, per il quale l'obiettivo consiste nel qualificare l'ambito rivolto verso la collina, alle spalle della Chiesa e del borgo storico, recuperando volume in disuso per funzioni residenziali e altre eventuali destinazioni complementari. Con l'intervento si completa la dotazione di spazi pubblici con sistemazioni a parcheggio e verde, ed è l'occasione per sistemare il sagrato della Chiesa e organizzare, sul lato opposto, l'accesso al fiume. L'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede la demolizione di un capannone obsoleto e la ricostruzione di un corpo di fabbrica che, allontanandosi

dall'abside, formi una piazza a corte con spazi aperti selciati che valorizzino la presenza della chiesa. Nella tabella sottostante si sintetizzano gli interventi e le quantità previste nel Piano operativo.

Tabella 6: sintesi del dimensionamento del Piano operativo per l'UTOE 2 Sambuca

UTOE 2 SAMBUCA	RU residenziale MC	Lotti liberi MC	Nuovo Impianto previgente MC	Aree Strategiche MC	Direzionale Comm. servizi MC	Attività produttive MQ
PR 1 Via San Gallo	1.500				600	
PR 2 Borgo storico	1.500					
Lotto libero 1		720				
Lotto libero 2		432				
Lotto libero 3		360				
Lotto libero 4		576				
Lotto libero 5		300				
Lotto libero *1		450				
C 1.1 Via Biagi			2.200			
C 1.2 Via Chiantigiana			3.000			
AP D1 Strada della Pesa						13.000
AP D2 Via Caravaggio						13.220
AP D3 Via Melotti						30.000
D2 Lotti liberi						8.000
Totale (Residenza)	3.000	2.838	5.200	0	600	64.220
Totale PS	3.000	3.000	25.000	0	0	150.000
Attuato RU vig.	0	0	2.800	0	0	4200
Totale residuo	3.000	3.000	22.200	0	0	145.800
Residuo dopo PO	0	162	17.000	0	0	81.580

UTOE 3 San Donato in Poggio

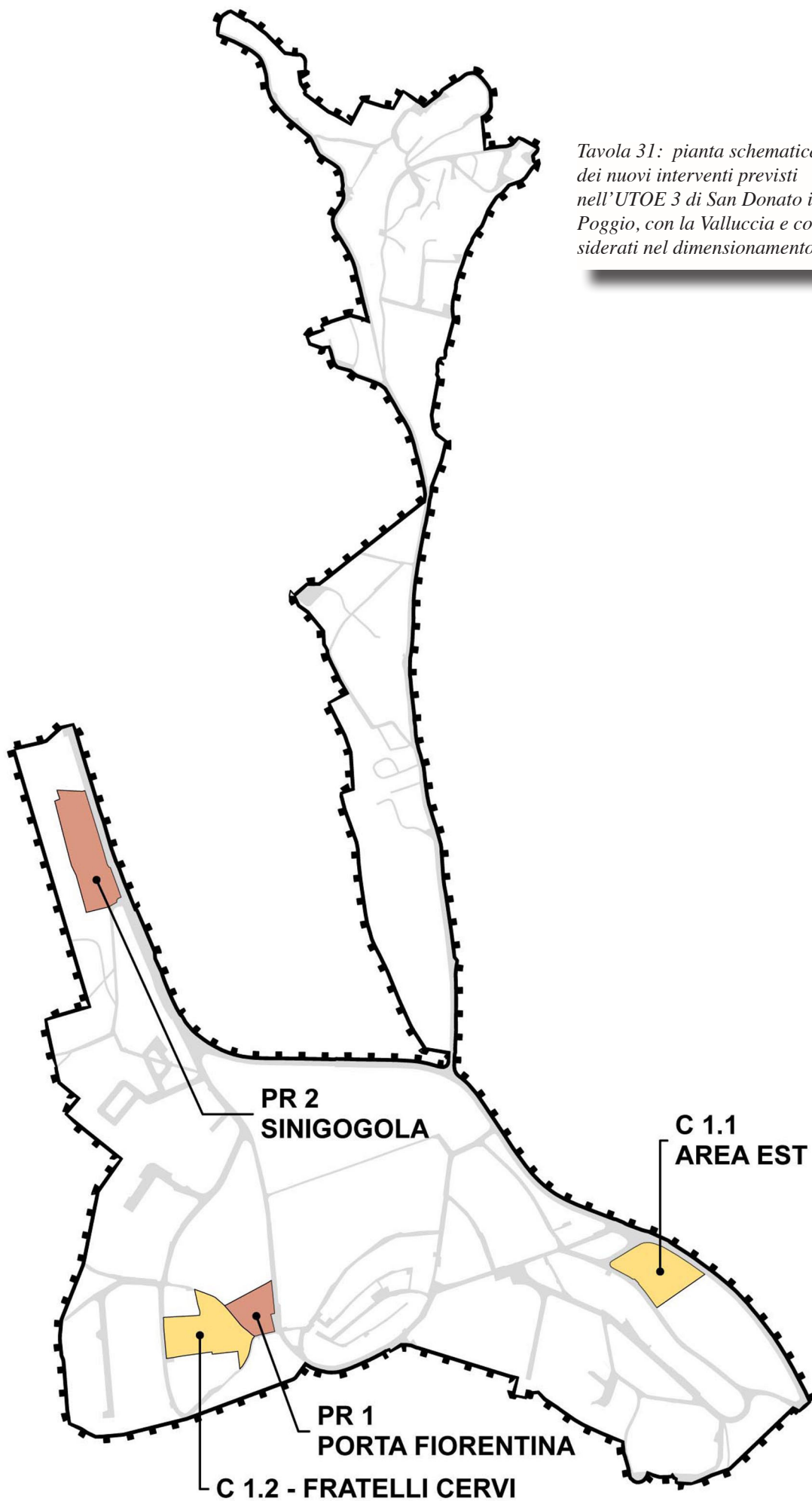
1) Aree di nuovo impianto residenziale

Area ad est del Centro Storico di San Donato in Poggio: si tratta del completamento di un intervento di trasformazione in un ambito di discrete dimensioni, già previsto in precedenti strumenti di pianificazione e nel Regolamento urbanistico vigente. In buona parte è stato attuato con la costruzione di un supermercato, del parcheggio e del verde pubblico. È stato rivalutato nella porzione rimasta vuota, tenendo conto dei risultati delle trasformazioni, delle proprietà pubbliche già acquisite e di altre esigenze recenti. Il progetto si è posto l'obiettivo di completare l'insediamento residenziale con un intervento che ridimensionasse il carico urbanistico previsto in precedenza, utilizzasse l'area per localizzare il nuovo centro scolastico, rendesse più funzionali le attrezzature commerciali esistenti, migliorasse la dotazione di spazi pubblici, con particolare riguardo al verde e ai parcheggi, curasse la qualità dell'inserimento paesaggistico.

La nuova area scolastica ha una superficie totale di mq 6.700, dei quali 800 si acquisiscono a seguito dell'attuazione del complesso residenziale; la scuola è prevista con una superficie coperta di 3000 metri quadri.

Area residenziale via Fratelli Cervi, già NI 15: si tratta di una vecchia previsione già

*Tavola 31: pianta schematica
dei nuovi interventi previsti
nell'UTOE 3 di San Donato in
Poggio, con la Valluccia e con-
siderati nel dimensionamento*



contenuta nel Regolamento urbanistico vigente rivista nei parametri e pensata con un diverso disegno. L'obiettivo è un completamento residenziale di minore impatto rispetto alle previsioni precedenti, mantenendo la dotazione di spazi pubblici a verde e parcheggio. Per il verde 2.200 metri quadri sono sistemati con olivi, vigneti e orti volti ad un uso sociale, per mantenere l'aspetto agricolo dell'area; mentre 500 metri quadri sono di verde pubblico e 300 per parcheggi pubblici. Complessivamente la superficie dell'intervento è di mq 6.400, dei quali 3.400 sono quelli a destinazione fondiaria per case mono o plurifamiliari.

Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica: sono programmati. Infine sono previsti due ambiti di Recupero: il primo riguarda il complesso dell'area scolastica da trasformare una volta realizzata la nuova struttura. È necessario una valorizzazione di questo complesso immobiliare anche per recuperare risorse utili per la nuova scuola, nello stesso tempo però si richiedono particolari attenzioni nella trasformazione legate ai temi della qualità architettonica da preservare, all'inserimento paesaggistico e alle nuove funzioni da prevedervi. Per questo sulla base di un'indagine storica e morfologica che determini precisamente i caratteri dei manufatti indicati in rosso in cartografia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica con demolizione delle porzioni non idonee alle nuove funzioni e ricostruzione a parità di volume. È ammesso, nel caso di realizzazione di una struttura turistico ricettiva, un ampliamento, anche con la realizzazione eventuale di un nuovo manufatto, per una dimensione massima di mq 500 di SUL, altezza pari all'esistente, utilizzando materiali, tipologia e caratteri architettonici tali da inserirsi nel contesto storico-ambientale.

Altro recupero importante ma delicato, in quanto si colloca in posizione di ingresso a San Donato, è per il complesso produttivo sulla Strada Sinigogola, una occasione di qualificazione dell'intero edificio, sia per qualità che per funzioni da pensare con attenzione e per il quale si rimanda alle Norme di attuazione.

Nella tabella sottostante si sintetizzano gli interventi e le quantità previste nel Piano operativo.

Tabella 7: sintesi del dimensionamento del Piano operativo per l'UTOE 3 San Donato in Poggio

UTOE 3 SAN DONATO	RU residenziale MC	Lotti liberi MC	Nuovo Impianto previgente MC	Aree Strategiche MC	Direzionale Comm. servizi MC	Attività produttive MQ
PR 1 Porta Fior.	1.500					
PR 2 Sinigogola	1.500					
C 1.1 Area EST				3.000		
C 1.2 Fratelli Cervi			3.500			
Totale (Residenza)	3.000	0	3.500	3.000	0	0
Totale PS	3.000	3.000	7.200	27.000	0	0
Attuato RU vig.	0	0	0	0	0	0
Totale residuo	3.000	3.000	7.200	27.000	0	0
Residuo dopo PO	0	3.000	3.700	24.000	0	0

Nelle pagine successive le tavole di progetto, originali in scala 1/2.000

2P

DETTAGLIO DELLE PREVISIONI

U.T.O.E. I

TAVARNELLE

SCALA 1:2.000



COMUNE DI
TAVARNELLE VAL DI PESA
PIANO OPERATIVO

GENNAIO 2018

LEGENDA

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ART. 10)

I TESSUTI EDIFICATI

LE AREE STORICHE (ART. 30)

- EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- RIALZAMENTO DI UN PIANO
- MANUFATTI PRIVI DI INDICAZIONE SPECIFICA DI INTERVENTO
- EDIFICI DEGRADATI O IN CONTRASTO
- AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (ART. 31)
- EDIFICI PRODUTTIVI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (ART. 31.6)
- LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO (ART. 31.7)
- LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO CON PERMESSO APPROVATO (ART. 12)
- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART. 33)
- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA SAMBUCA (ART. 32)
- LOTTI LIBERI PRODUTTIVI (ART. 32.3 E 33.3)
- PERIMETRO DELL'AREA SOGGETTA A CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI SPAZI PUBBLICI (ART. 8)
- IL VERDE PRIVATO E GLI ORTI (ART. 34)
- AREE LIBERE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ART. 10)
- AMBITO TERRITORIALE DI VALENZA PAESAGGISTICA (ART. 29.2)
- IL VERDE FLUVIALE (ART. 34.5 E 35)
- PERCORSI PEDONALI E CICLABILI (ART. 37.18)
- VIALI ALBERATI, ALBERI ISOLATI (ART. 37.34)

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI

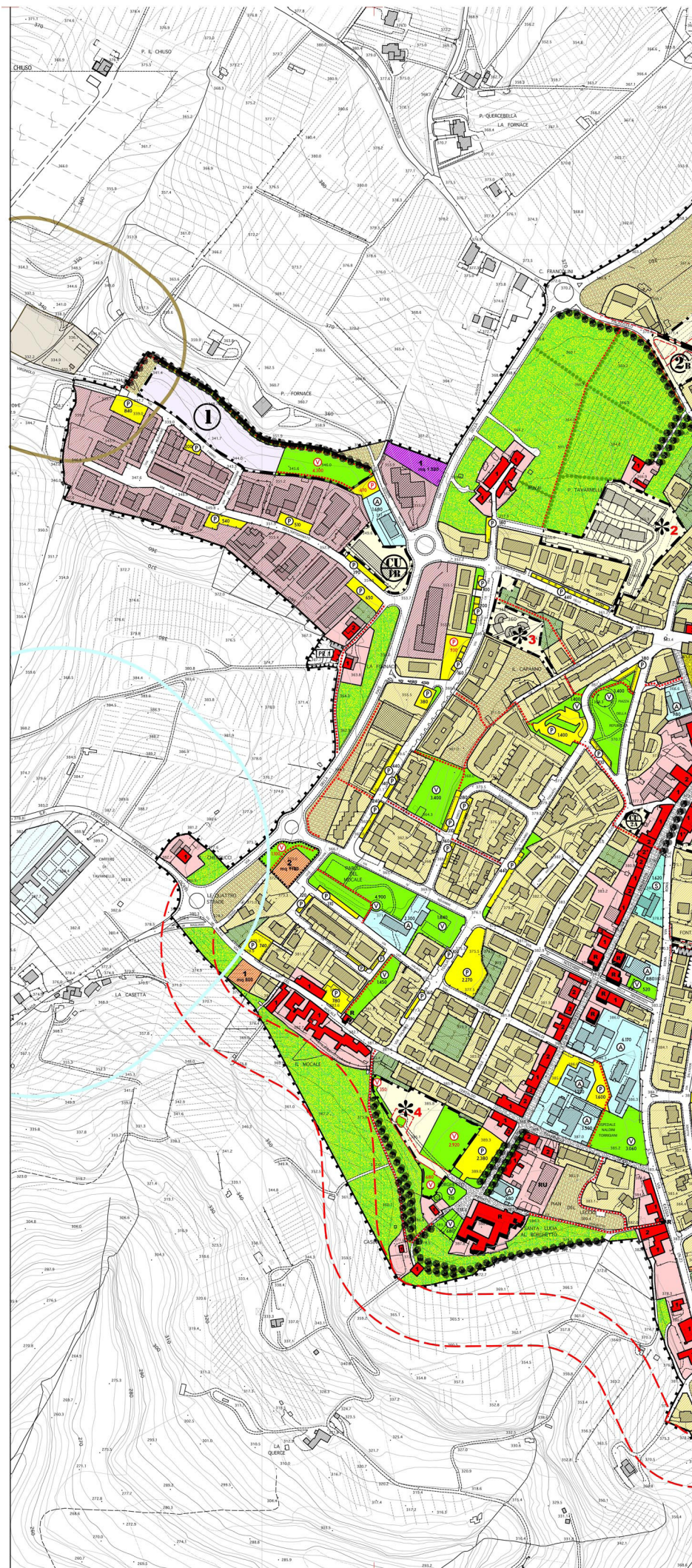
- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ART. 23)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (ART. 24)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART. 25)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (ART. 26)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (ART. 27)
- PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO (ART. 18)
- DISTRIBUITORI DI CARBURANTE (ART. 22)
- CIMITERO E RELATIVA AREA DI RISPETTO (ART. 29)
- DEPURATORE E RELATIVA AREA DI RISPETTO (ART. 23.3)

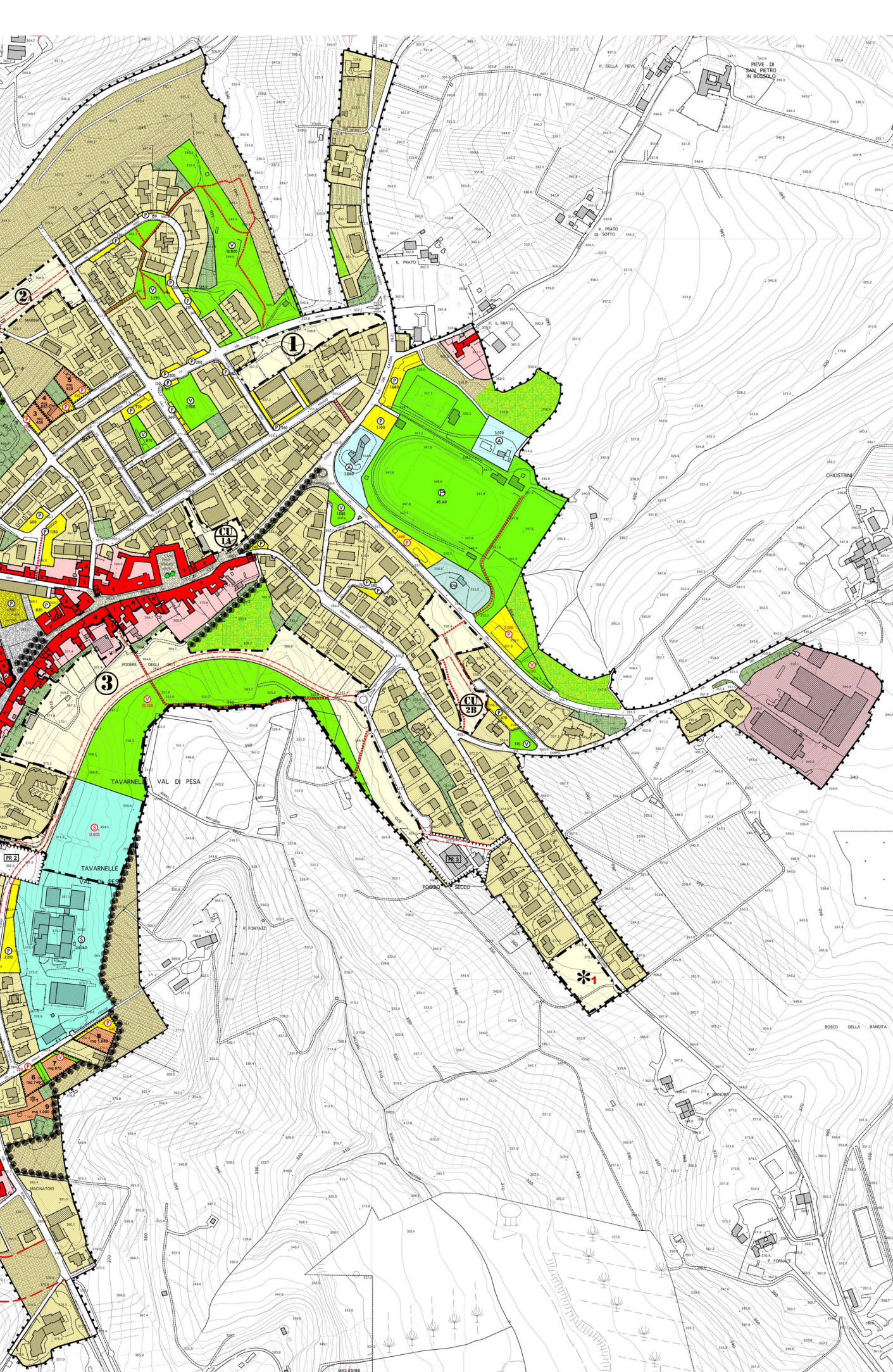
LE TRASFORMAZIONI

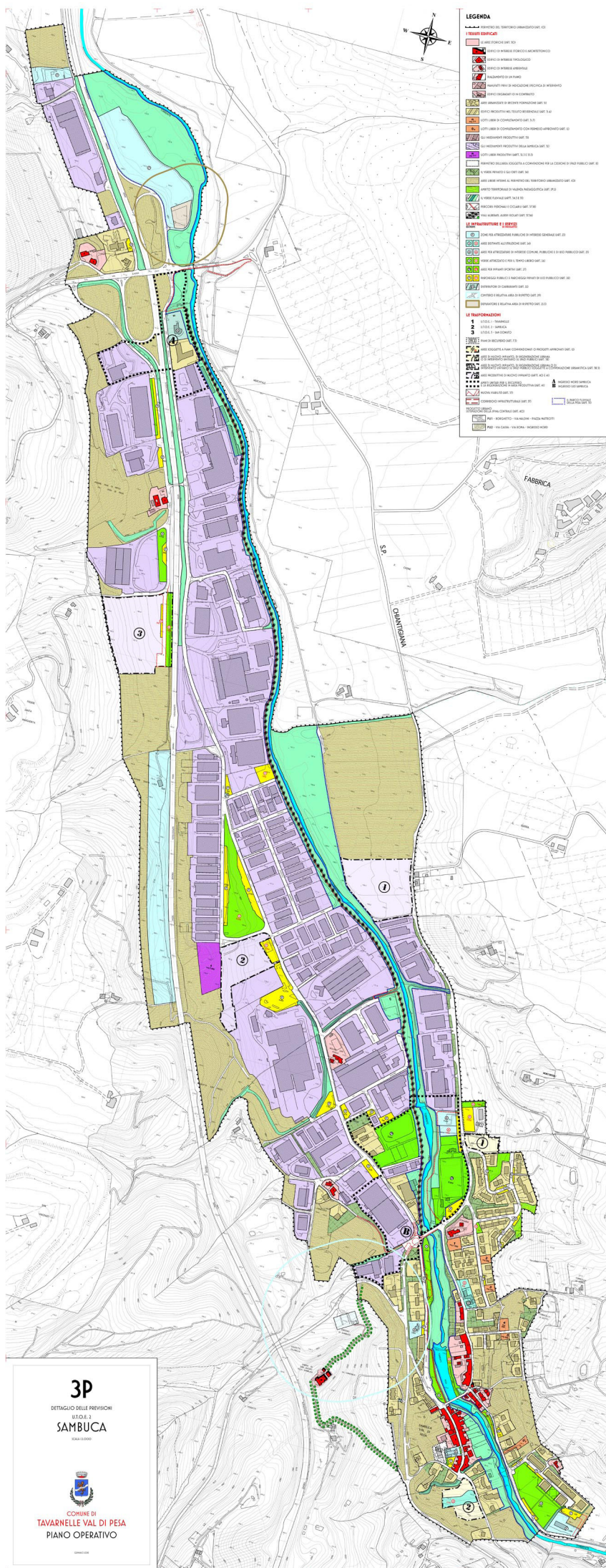
- 1** U.T.O.E. I - TAVARNELLE
- 2** U.T.O.E. II - SAMBUCA
- 3** U.T.O.E. III - SAN DONATO
- PIANI DI RECUPERO (ART. 7.3)
- AREE SOGGETTE A PIANI CONVENZIONATI O PROGETTI APPROVATI (ART. 12)
- AREE DI NUOVO IMPIANTO, DI RIGENERAZIONE URBANA O DI INTERVENTO UNITARIO SU SPAZI PUBBLICI (ART. 38)
- AREE DI NUOVO IMPIANTO, DI RIGENERAZIONE URBANA O DI INTERVENTO UNITARIO SU SPAZI PUBBLICI SOGGETTE A COMPENSAZIONE URBANISTICA (ART. 38.3)
- AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (ART. 40 E 41)
- AMBITI UNITARI PER IL RECUPERO E LA RIGENERAZIONE IN AREA PRODUTTIVA (ART. 41)
- NUOVA VIABILITÀ (ART. 37)
- CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE (ART. 37)
- IL PARCO FLUVIALE DELLA PESA (ART. 35)

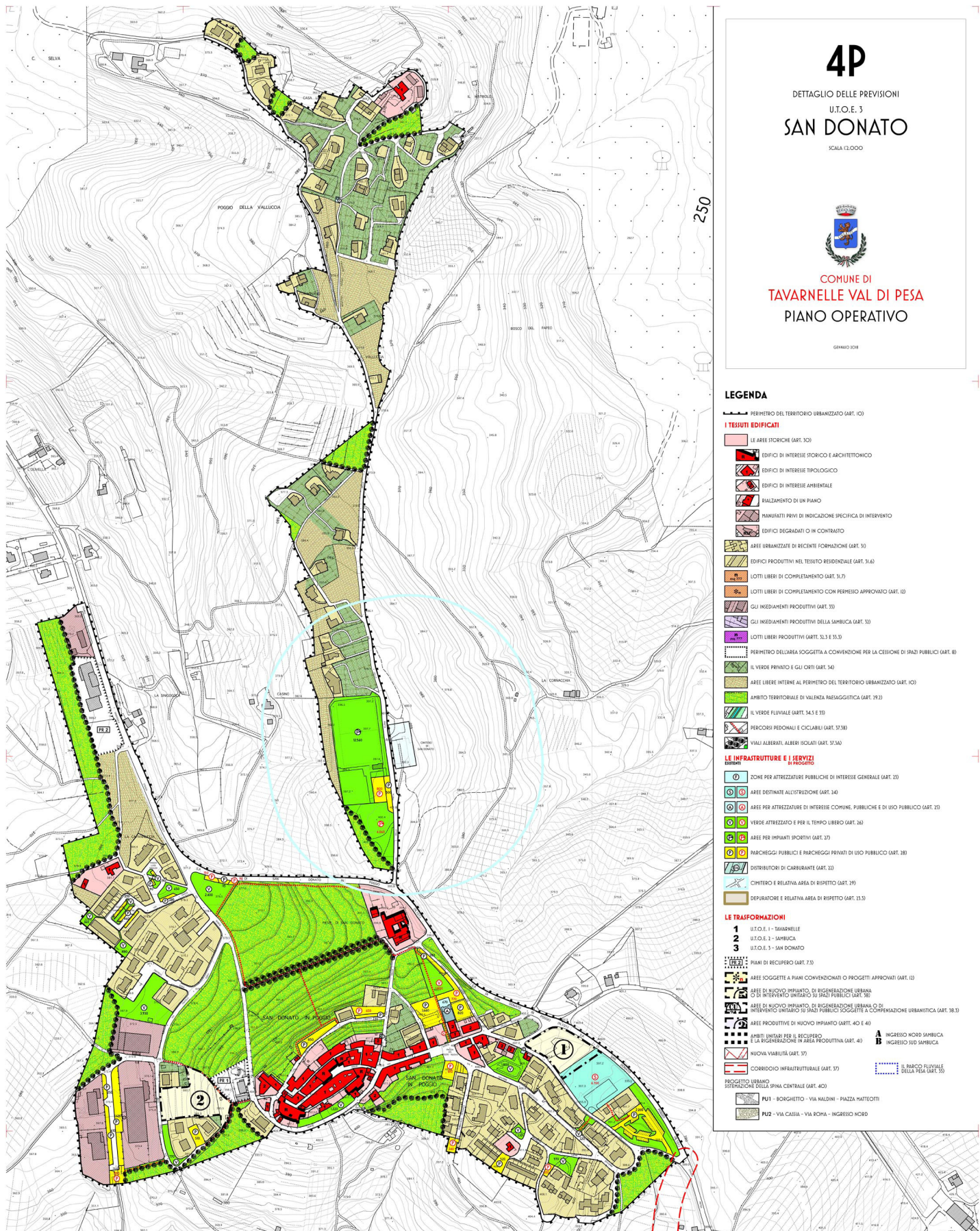
PROGETTO URBANO
SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE (ART. 40)

- PU1 - BORGHETTO - VIA NADINI - PIAZZA MATTEOTTI
- PU2 - VIA CASSIA - VIA ROMA - INGRESSO NORD









4P

DETTAGLIO DELLE PREVISIONI
U.T.O.E. 3
SAN DONATO
SCALA 1:2.000

**COMUNE DI
TAVARNELLE VAL DI PESA**
PIANO OPERATIVO

GENNAIO 2018

LEGENDA

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ART. 10)

I TESSUTI EDIFICATI

- LE AREE STORICHE (ART. 30)
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- RIALZAMENTO DI UN PIANO
- MANUFATTI PRIVI DI INDICAZIONE SPECIFICA DI INTERVENTO
- EDIFICI DEGRADATI O IN CONTRASTO
- AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (ART. 31)
- EDIFICI PRODUTTIVI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (ART. 31.6)
- LOTTE LIBERE DI COMPLETAMENTO (ART. 31.7)
- LOTTE LIBERE DI COMPLETAMENTO CON PERMESSO APPROVATO (ART. 12)
- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART. 33)
- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA SAMBUCA (ART. 33)
- LOTTE LIBERE PRODUTTIVE (ART. 33.5 E 33.5.1)
- PERIMETRO DELL'AREA SOGGETTA A CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI SPAZI PUBBLICI (ART. 49)
- IL VERDE PRIVATO E GLI ORTI (ART. 34)
- AREE LIBERE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ART. 10)
- AMBITO TERRITORIALE DI VALENZA PAESAGGISTICA (ART. 29.3)
- IL VERDE FLUVIALE (ART. 34.5 E 35)
- PERCORSI PEDONALI E CICLABILI (ART. 37.5B)
- VIALI ALBERATI, ALBERI ISOLATI (ART. 37.5A)

LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI

IN PROGETTO

- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ART. 23)
- AREE DESTINATE ALL'UTILIZZO (ART. 34)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (ART. 23)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (ART. 26)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (ART. 37)
- PARCHeggi PUBBLICI E PARCHeggi PRIVATI DI USO PUBBLICO (ART. 28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (ART. 33)
- CIMITERO E RELATIVA AREA DI RISPETTO (ART. 29)
- DEPURATORE E RELATIVA AREA DI RISPETTO (ART. 13.3)

LE TRASFORMAZIONI

- U.T.O.E. 1 - TAVARNELLE
- U.T.O.E. 2 - SAMBUCA
- U.T.O.E. 3 - SAN DONATO

PIANI DI RECUPERO (ART. 7.3)

- AREE SOGGETTE A PIANI CONVENZIONATI O PROGETTI APPROVATI (ART. 12)
- AREE DI NUOVO IMPIANTO DI RIGENERAZIONE URBANA
- CO DI INTERVENTO UNITARIO SU SPAZI PUBBLICI (ART. 38)
- AREE DI NUOVO IMPIANTO DI RIGENERAZIONE URBANA O DI INTERVENTO UNITARIO SU SPAZI PUBBLICI SOGGETTE A CONVENZIONE URBANISTICA (ART. 38.3)
- AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (ART. 40 E 4)
- AMBITI UNITARI PER IL RECUPERO
- E LA RIGENERAZIONE IN AREA PRODUTTIVA (ART. 40)
- NUOVA VIABILITÀ (ART. 37)
- CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE (ART. 37)
- PROGETTO URBANO
- SISTEMAZIONE DELLA SPINA CENTRALE (ART. 40)

INGRESSO NORD SAMBUCA
INGRESSO NORD SAMBUCA
IL PARCO FLUVIALE DELLA PESA (ART. 35)

P01 - BORGHETTO - VIA MALDONI - PIAZZA MATTEOTTI
P02 - VIA CASSIA - VIA ROMA - INGRESSO NORD