

ALLEGATO

B

SCHEDE PROGETTUALI



COMUNE DI
TAVARNELLE VAL DI PESA
PIANO OPERATIVO

MARZO 2018

Gruppo di lavoro:

Responsabile del procedimento

Ing. Simone Dallai

Ufficio Urbanistica

Irene Sabatini

Studio associato di Urbanistica e Architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni,
Benedetto Di Cristina, Paolo Nicoletti Valutazioni

David Baroncelli, *Sindaco*

INDICE

5	Premessa
6	Domande e risposte
9	UTOE 1 - Tavarnelle Val di Pesa
10	PROGETTO URBANO: SISTEMAZIONE SPINA CENTRALE
10	PU1: Borghetto, Via Naldini, Piazza Matteotti
11	PU2: Via Roma, Via Cassia, Ingresso Nord
12	CU 1A: Ristrutturazione area Consorzio Agrario
13	CU 1B: Via della Pace / Ingresso Nord-Ovest al centro
14	CU 2: Intervento di ristrutturazione urbanistica in Viale 2 Giugno e nuova edificazione in Via del Chianti
16	SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
16	PR 1 località Fornace
16	PR 2 località Via Roma / Via Allende
17	PR 3 Poggio Secco
18	AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE
18	1 - Area residenziale via Don Minzoni
20	2 - Area residenziale Casa Marina, via Palazzuolo - via Gagny
22	3 - Podere degli Orti
25	AREE DI NUOVO IMPIANTO CONFERMATE O COMPLETATE
25	*1 - via di Spicciano
26	*2 - Rovai - Podere Tavarnelle
27	*3 - Rovai
28	*4 - Borghetto
30	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
30	1 - Completamento area produttiva dei Rovai
32	Tabelle dimensionamento
34	UTOE 1: Spazi pubblici
36	UTOE 1: Vincoli e condizioni ambientali

37	UTOE 2 - Sambuca
38	IL PARCO FLUVIALE DELLA PESA
42	SISTEMAZIONE DEGLI INGRESSI ALL'AREA PRODUTTIVA
42	A - Ingresso Nord
44	B - Ingresso Sud
48	SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
48	PR 1 località via San Gallo
49	PR 2 Sambuca Borgo Storico
50	AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE
50	1 - Area residenziale via Luigi Biagi
51	2 - Area via chiantigiana
52	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
52	1 - Area produttiva di Strada della Pesa
53	2 - Area produttiva via Caravaggio
55	3 - Area produttiva via Fausto Melotti
56	Tabelle dimensionamento
58	UTOE 1: Spazi pubblici
60	UTOE 1: Vincoli e condizioni ambientali
61	UTOE 3 - San Donato in Poggio
62	SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
62	PR 1 Area Porta Fiorentina
63	PR 2 località La Sinigogola
64	AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE
64	1 - Area a Est del borgo antico di San Donato in Poggio
66	2 - Area residenziale via Fratelli Cervi
68	Tabelle dimensionamento
70	UTOE 1: Vincoli e condizioni ambientali
71	UTOE 1: Spazi pubblici
72	INTERVENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO
	valutati nella conferenza di copianificazione
72	Definizione del territorio extraurbano e del perimetro del territorio urbanizzato
73	Viabilità di interesse regionale: completamento della circonvallazione in
	variante alla Cassia nel tratto Quattro Strade, Borghetto, raccordo con la Cassia
75	Viabilità di interesse comunale: variante all'altezza del borgo di Noce
	della strada Palazzuolo / strada Noce
78	Viabilità di interesse provinciale: variante all'altezza del Santuario di Pietracupa
	della Strada Provinciale 101 San Donato - Firenze
82	Parcheggio pubblico a San Donato in Poggio
84	Villa dell'Ugo: sistemazione della struttura sportiva per il tennis
86	Villa Naldini del Riccio
88	Strada Palazzuolo
90	Castello del Nero
92	Ristorante "Al Macereto"
94	Strada di Conio

In questo elaborato sono raccolte Schede progettuali che riguardano interventi in aree urbane e in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Rappresentano un piccolo Atlante dei progetti che assembla idee emerse e discusse durante l'elaborazione del Piano operativo in incontri tecnici e amministrativi, come per esempio la conferenza di copianificazione che ha valutato gli interventi nel territorio rurale.

Dà forma al **Quadro di riferimento progettuale quinquennale** individuando le previsioni che a norma di legge decadono se non approvate; mette insieme disegni e normative tecniche di attuazione, delineando un metodo per elaborare schede di valutazione ambientale. I progetti riguardano in genere aree urbane di nuovo impianto in aggiunta all'esistente o di ristrutturazione urbanistica, ma comprendono anche interventi strategici nelle aree storiche o nel territorio, come per esempio l'ipotesi di qualificazione e valorizzazione del Parco della Pesa, soprattutto nel tratto della Sambuca. Non si sostituisce alle norme tecniche di attuazione ma è un contributo che fornisce indirizzi progettuali e raccoglie prescrizioni estratte dalle norme o dagli studi tecnico geologici e idrogeologici.

I disegni sono utili per controllare le trasformazioni proposte e per capire gli obiettivi di interesse generale da ottenere con gli interventi progettuali. Servono per verificare la composizione morfologica dei volumi in relazione al contesto edificato circostante, al paesaggio e all'ambiente in cui si devono inserire. Chiariscono gli obiettivi di interesse generale e la loro fattibilità, verificano il buon inserimento in relazione alle infrastrutture esistenti o indicano la necessità di realizzarne di nuove. I disegni sono infine strumenti necessari per stabilire le quantità e i conseguenti parametri urbanistici. Tradotti con il linguaggio proprio della scrittura e del disegno tecnico urbanistico, diventano regole per l'esecuzione degli interventi. L'Atlante dei progetti, se rinnovato con altri progetti e con i contributi degli uffici comunali, potrà qualificarsi come uno strumento a disposizione dell'Amministrazione per discutere con i cittadini e migliorare la propria capacità di governo, con una visione strategica e progettuale aggiornata secondo i propri obiettivi e gli interessi generali espressi dalla comunità.

DOMANDE E RISPOSTE

Quali sono le aree di nuovo impianto?

Le aree di nuovo impianto sono definite nel Piano strutturale (articolo 4.5) e rappresentano quel complesso di superfici necessarie per realizzare parti organiche di città: superfici fondiari, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Sono finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, equilibrare la dotazione di attrezzature, rinnovare e qualificare la forma urbana. Possono essere costituite da interventi già previsti in piani precedenti e confermati in tutto o in parte o di nuova definizione.

Le aree di nuovo impianto possono essere superfici in aggiunta al tessuto edificato esistente, sia residenziali che produttive. Oppure sono interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, produttivo e residenziale, o il recupero dell'esistente. Sono numerate e perimetrate nelle planimetrie in scala 1/2.000.

Come si attuano?

Si realizzano con uno o più piani attuativi (interventi di ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno del contesto edificato, interventi di nuovo impianto residenziale o produttivo) o con permessi di costruire convenzionati (articolo 8, -interventi di ristrutturazione urbanistica quando non si attuano con piano di recupero e interventi in zona B2) e sono definite da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo. Gli eventuali schemi grafici contenuti nell'Atlante dei progetti hanno valore di indirizzo e chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento. In caso di attuazione attraverso più piani attuativi la proposta di suddivisione in sub comparti, previo accordo di tutti i proprietari aventi titolo nell'ambito come individuato dal piano, è sottoposta al parere del Comune che valuterà l'organicità degli interventi nel rispetto del progetto generale di piano, nonché l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli standard previsti.

Cosa succede se si seguono gli schemi grafici?

Si semplifica l'iter burocratico in quanto non sono più necessari Piani attuativi

È considerata la perequazione urbanistica?

I lotti compresi nel perimetro di area di nuovo impianto, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell'articolo 100 e 101 della L.R. 65/14.

Che cos'è e come si applica la Compensazione urbanistica?

La compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano operativo di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.

Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito delle aree di nuovo impianto soggette a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato oppure degli interventi di rigenerazione urbana. Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 95, comma 9 della L.R. 65/2014.

Come si applica la Perequazione urbanistica?

Per ottenere un'equa distribuzione 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, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
- 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;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

È necessaria la Certificazioni dei gestori dei servizi?

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 (150 litri pro-capite per abitante insediabile), gli scarichi fognari, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Per i nuovi insediamenti ed edifici residenziali, commerciali, produttivi, si dovrà inoltre documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

Quali sono gli obiettivi di qualità ambientale nelle aree e negli edifici di nuovo impianto? (estratti dall'articolo 38 delle NTA)

Il risparmio energetico, il risparmio idrico, la riduzione di impatto ambientale, l'impianto urbanistico e la qualità architettonica e costruttiva degli edifici.

Come si ottiene un risparmio energetico?

Per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici si dovranno seguire schemi progettuali e soluzioni costruttive, con i quali si possa:

- garantire una buona esposizione solare per tutti gli edifici, in modo che gli impianti solari possano funzionare anche nella giornate invernali;
- 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.
- realizzare sui tetti degli edifici produttivi, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili, tali da garantire la produzione di almeno il 30% dell'energia necessaria all'edificio stesso, sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.

Come si ottiene un risparmio idrico?

Per un corretto uso della risorsa idrica i progetti devono considerare le seguenti soluzioni tecniche:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili,
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;

Come si ottiene una riduzione di impatto ambientale?

Per ottenere un minore impatto ambientale è necessario considerare:

- spazi per la raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);
- misure specifiche di riduzione e mitigazione dei rumori;
- idonee distanze degli edifici residenziali da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base);

Cosa si deve considerare per la qualità urbanistica e architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto?

La struttura urbanistica delle aree di nuovo impianto, in espansione o di ristrutturazione urbanistica, deve essere progettata in modo unitario, per garantire il migliore inserimento nel contesto territoriale e la migliore efficienza. Tali obiettivi si ottengono tramite:

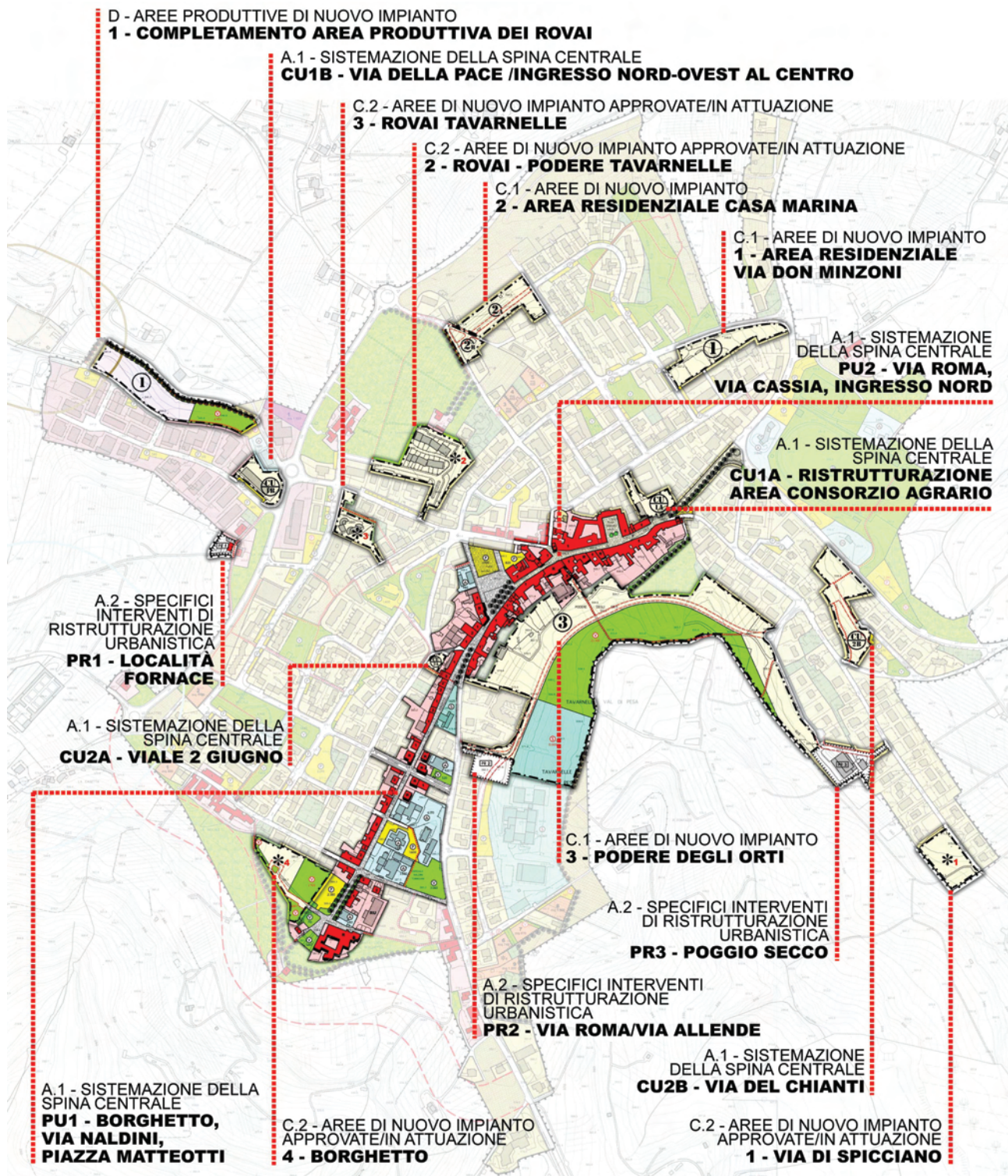
- il disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;
- la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia per la dotazione di spazi pubblici, che per le infrastrutture, compatibili con le strade e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;
- la facilità di accesso alle attrezzature e agli spazi verdi, che non devono essere i ritagli di risulta della lottizzazione edilizia, ma spazi centrali per la vita sociale;
- la mobilità interna con percorsi pedonali separati da quelli veicolari;
- la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;
- l'adeguato quadro programmatico che determini con precisione i modi, i tempi, i costi, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.

La qualità architettonica si determina a partire dalla scelta dei tipi edilizi e dalla disposizione degli ambienti, che dovrebbe favorire:

- l'uso di forme semplici e di tipi edilizi non composti, disposti in modo da costituire ambienti architettonici raccolti e da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio.
- 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;
- la quiete in rapporto con i vicini;
- l'uso di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, che definiscano edifici ecosostenibili, nel rispetto del regolamento per l'edilizia sostenibile

UTOE 1

TAVARNELLE VAL DI PESA



PROGETTO URBANO: SISTEMAZIONE 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 l'obiettivo di qualificare la spina centrale di Tavarnelle. È diviso in due parti:

PUI: BORGHETTO, VIA NALDINI, PIAZZA MATTEOTTI

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- l'operazione qualifica la parte di mezzogiorno della spina centrale di Tavarnelle 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.

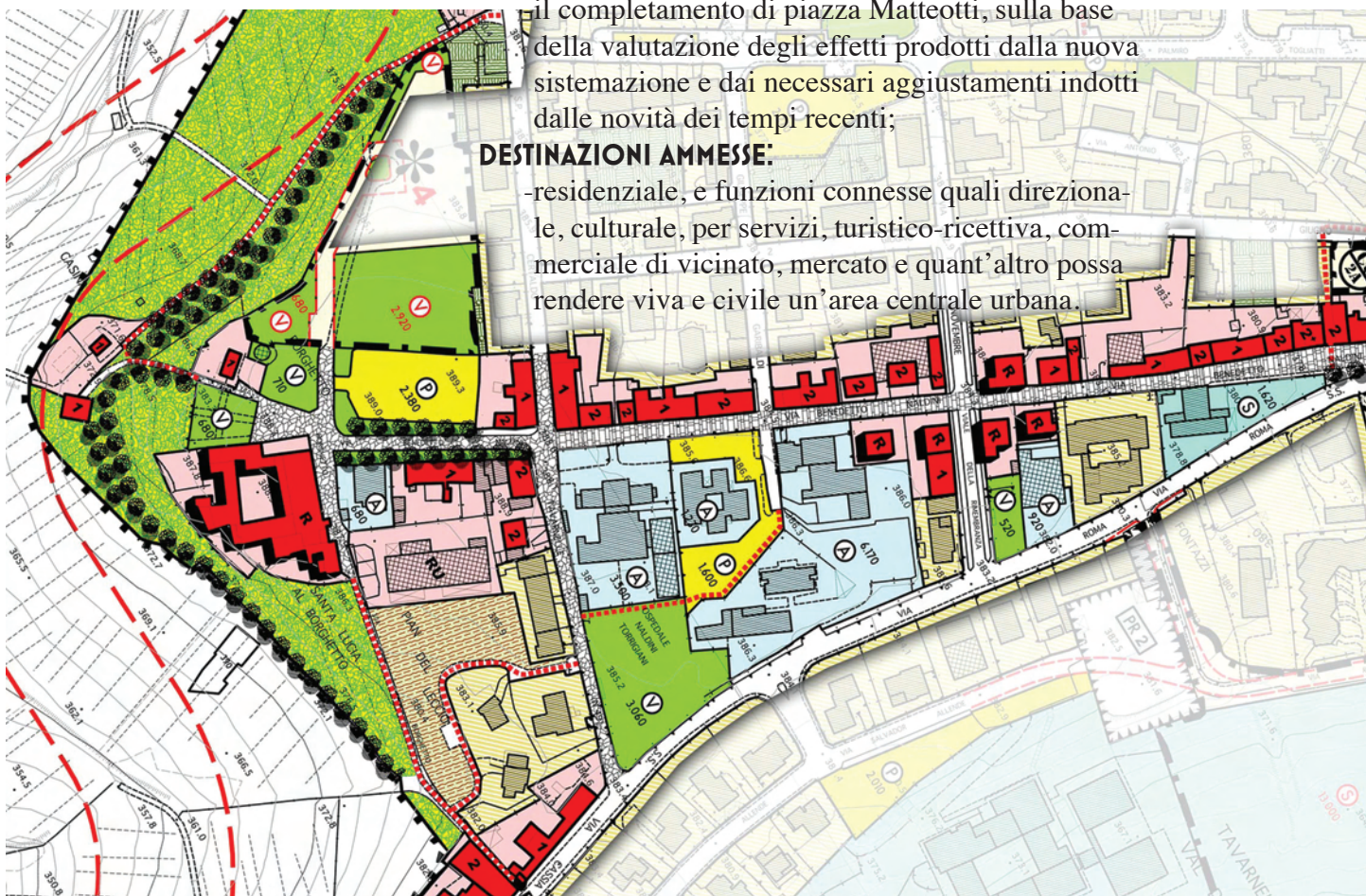
INTERVENTI DA PROGRAMMARE:

- le nuove pavimentazioni che qualificano 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), calcestruzzo architettonico o altre come indicate di massima nelle tavole in scala 1:2.000;
- la sistemazioni degli spazi pubblici e a verde con particolare attenzione per il Parco della Rimembranza, l'area verde della pineta, le alberature in filari da incrementare;
- la definizione del perimetro urbano e delle sistemazioni verdi presso il complesso monumentale di Santa Lucia del Borghetto, punto terminale dell'insediamento urbano di Tavarnelle;
- il riordino della sosta, con la cura della mobilità degli spazi aperti e la funzione integrata dei vari servizi divisi fra attrezzature comuni, attrezzature socio-sanitarie, edifici scolastici;

il completamento di piazza Matteotti, sulla base della valutazione degli effetti prodotti dalla nuova sistemazione e dai necessari aggiustamenti indotti dalle novità dei tempi recenti;

DESTINAZIONI AMMESSE:

- residenziale, e funzioni connesse quali direzionale, culturale, per servizi, turistico-ricettiva, commerciale di vicinato, mercato e quant'altro possa rendere viva e civile un'area centrale urbana.



MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-progetto unitario comunale che definisca gli interventi e stimoli l'attuazione dell'insieme sistematico delle opere pubbliche e private, singole o aggregate, anche in relazione alle capacità di partecipare a bandi per finanziamenti di riqualificazione urbana.

PU2: VIA ROMA, VIA CASSIA, INGRESSO NORD

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-l'operazione qualifica l'ingresso da nord e completa la definizione dell'asse storico-commerciale (spina centrale) di Tavarnelle Val di Pesa. Il progetto, individuato in cartografia e nell'Atlante dei progetti, 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.

INTERVENTI DA PROGRAMMARE:

- le 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 o altre come indicate di massima nelle tavole in scala 1:2.000;
- la sistemazioni degli spazi pubblici e a verde con la realizzazione delle alberature in filari;
- il riordino della sosta, con la ristrutturazione, come indicato nel punto successivo, 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 rotatoria di accesso;

DESTINAZIONI AMMESSE:

-residenziale, e funzioni connesse quali direzionale, culturale, per servizi, turistico-ricettiva, commerciale di vicinato, mercato e quant'altro possa rendere viva e civile un'area centrale urbana.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-progetto unitario comunale che definisca gli interventi e stimoli l'attuazione dell'insieme sistematico delle opere pubbliche e private, singole o aggregate, anche in relazione alle capacità di partecipare a bandi per finanziamenti di riqualificazione urbana.



3. RISTRUTTURAZIONE AREA CONSORZIO AGRARIO (CU 1A, ART. 40.A1.3)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-realizzare un parcheggio pubblico e il collegamento stradale con viale 1° Maggio, spostare il Consorzio agrario in sede più efficiente, individuare nuove funzioni che qualifichino l'area urbana;

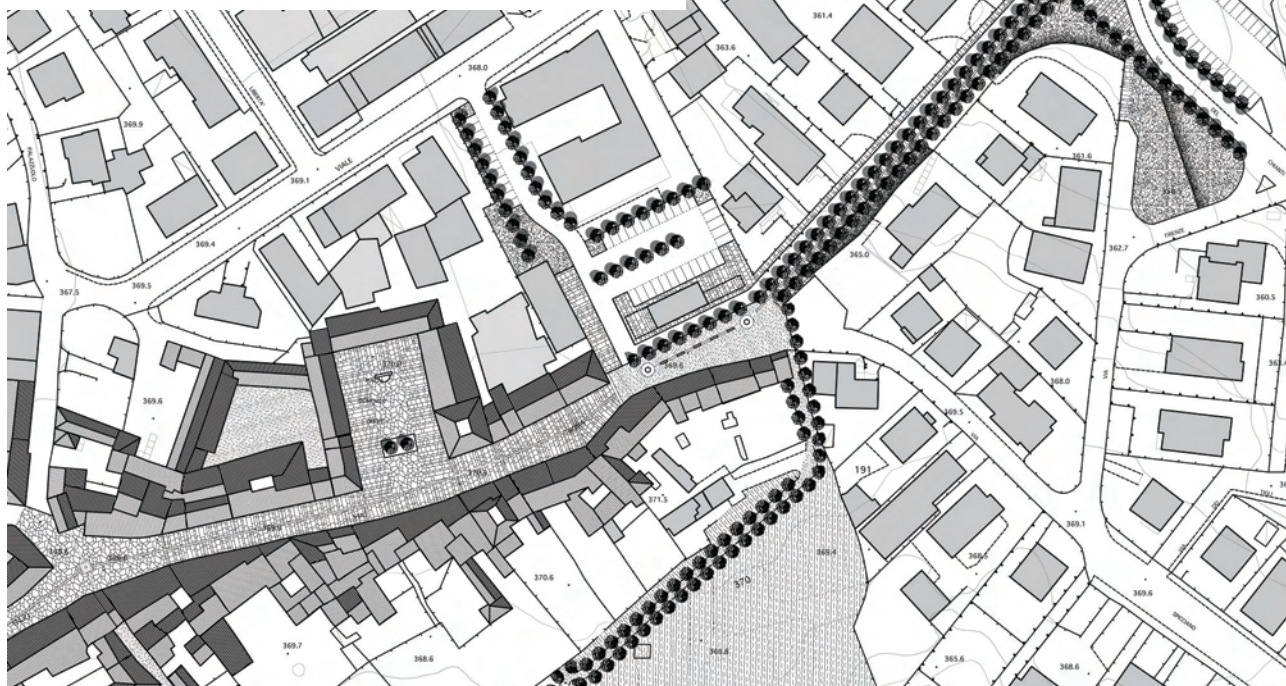
PARAMETRI URBANISTICI:

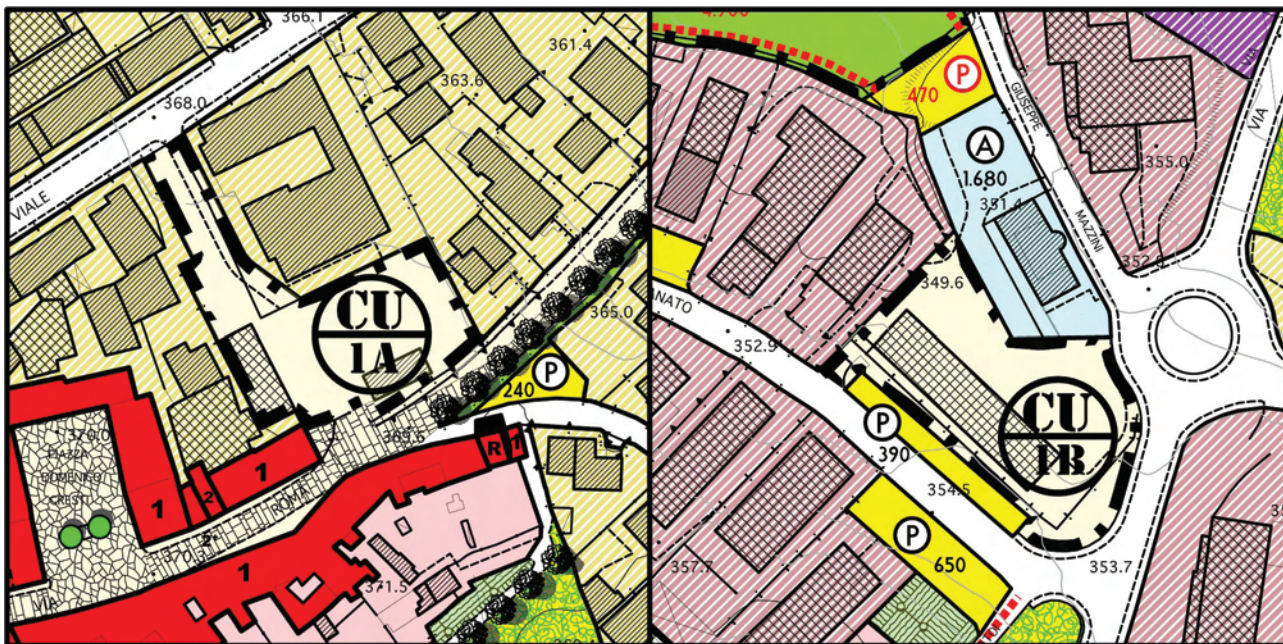
-superficie territoriale: mq. 2.800;
-interventi ammessi sugli immobili: intervento di demolizione senza ricostruzione per il capannone individuato in cartografia nell'Atlante dei progetti; intervento di ristrutturazione urbanistica per una Superficie coperta massima di mq 350 e un'altezza massima di ml 8 (volume massimo mc 2.800) di capannone esistente con cambio di destinazione in attrezzature culturali, per servizi, cinematografo; intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'edificio su via Roma con destinazione residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, servizi, turistico ricettiva, bar ristorante e apertura di un collegamento via Roma via 1° Maggio;

-parcheggio pubblico: mq. 1100; verde pubblico: mq. 300;

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-Area soggetta ad esproprio per pubblica utilità ed intervento realizzato mediante approvazione di progetto di opera pubblica. È ammessa la compensazione urbanistica, come indicata all'articolo 101 della L.R. 65/2014, per l'acquisizione e lo spostamento degli immobili attualmente utilizzati dal Consorzio agrario.





4. VIA DELLA PACE/INGRESSO NORD-OVEST AL CENTRO (CU IB, ART. 40.A1.4)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

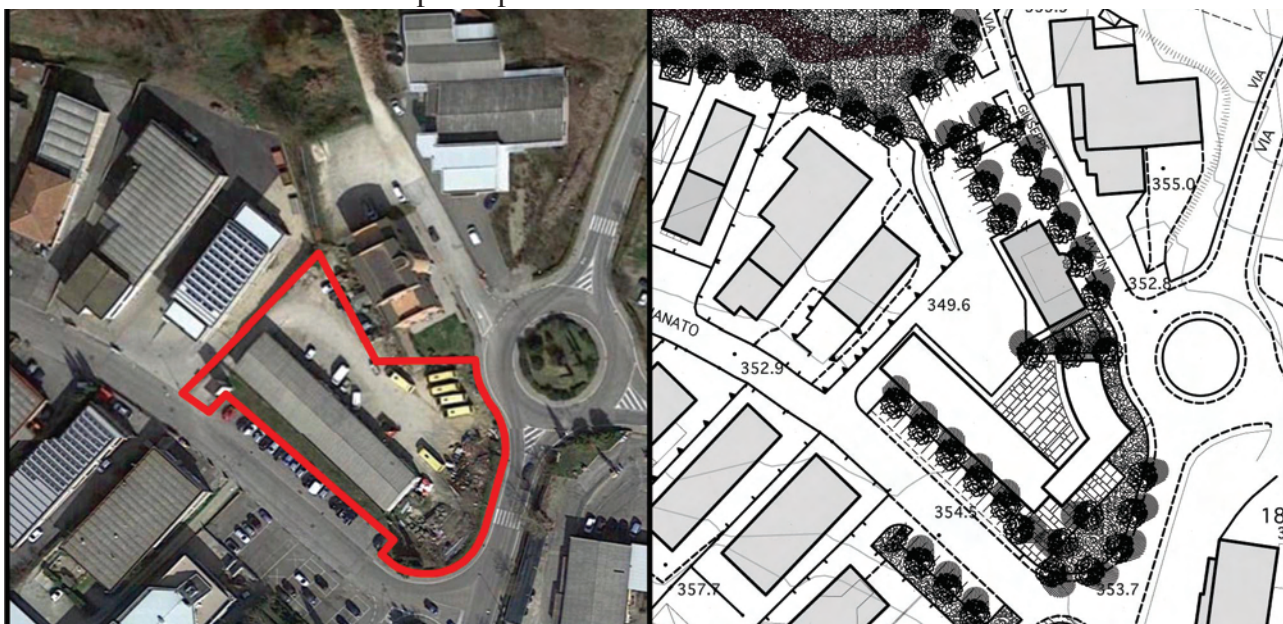
- delineare il nodo d'ingresso alla città e alla zona produttiva, mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento del volume esistente, da trasformare in struttura commerciale, direzionale e di servizio, e il completamento di spazi pubblici;

PARAMETRI URBANISTICI:

- superficie fondiaria: mq. 3.350
- interventi ammessi sugli immobili: Edificio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ampliamento del 20% della superficie coperta esistente (1.200 mc) per un'altezza di ml 8;

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- progetto unitario convenzionato, permesso di costruire convenzionato, permesso a costruire. È ammessa la compensazione urbanistica, come indicata all'articolo 101 della L.R. 65/2014, per l'acquisizione di aree e volumi per realizzare interventi pubblici o di interesse pubblico, ad esempio lo spostamento degli immobili attualmente utilizzati dal Consorzio agrario, in accordo con l'intervento indicato al punto precedente 3



5 INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA IN VIALE 2 GIUGNO E NUOVA EDIFICAZIONE IN VIA DEL CHIANTI (CU 2, ART. 40.A1.5)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

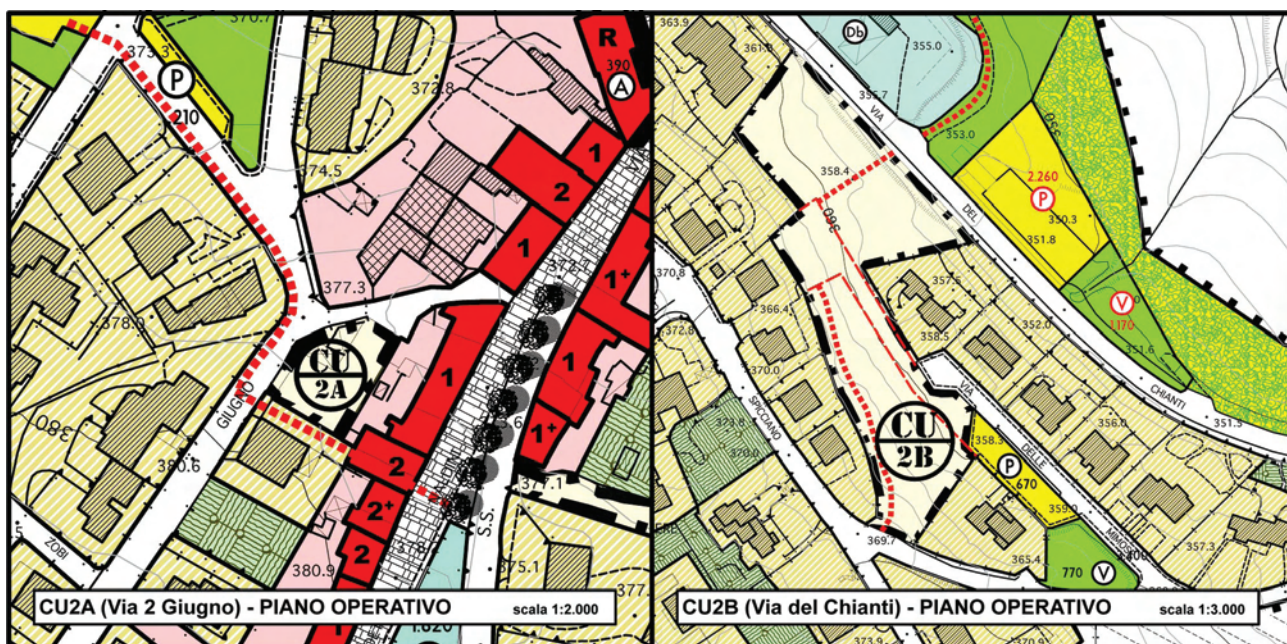
- recuperare dalle condizioni di degrado un ambito del centro storico (A) e conseguente rilocalizzazione dei volumi in un'area già inserita in programmi edilizi non attuati, (B) rivista complessivamente per un migliore inserimento nel contesto edificato e ambientale;

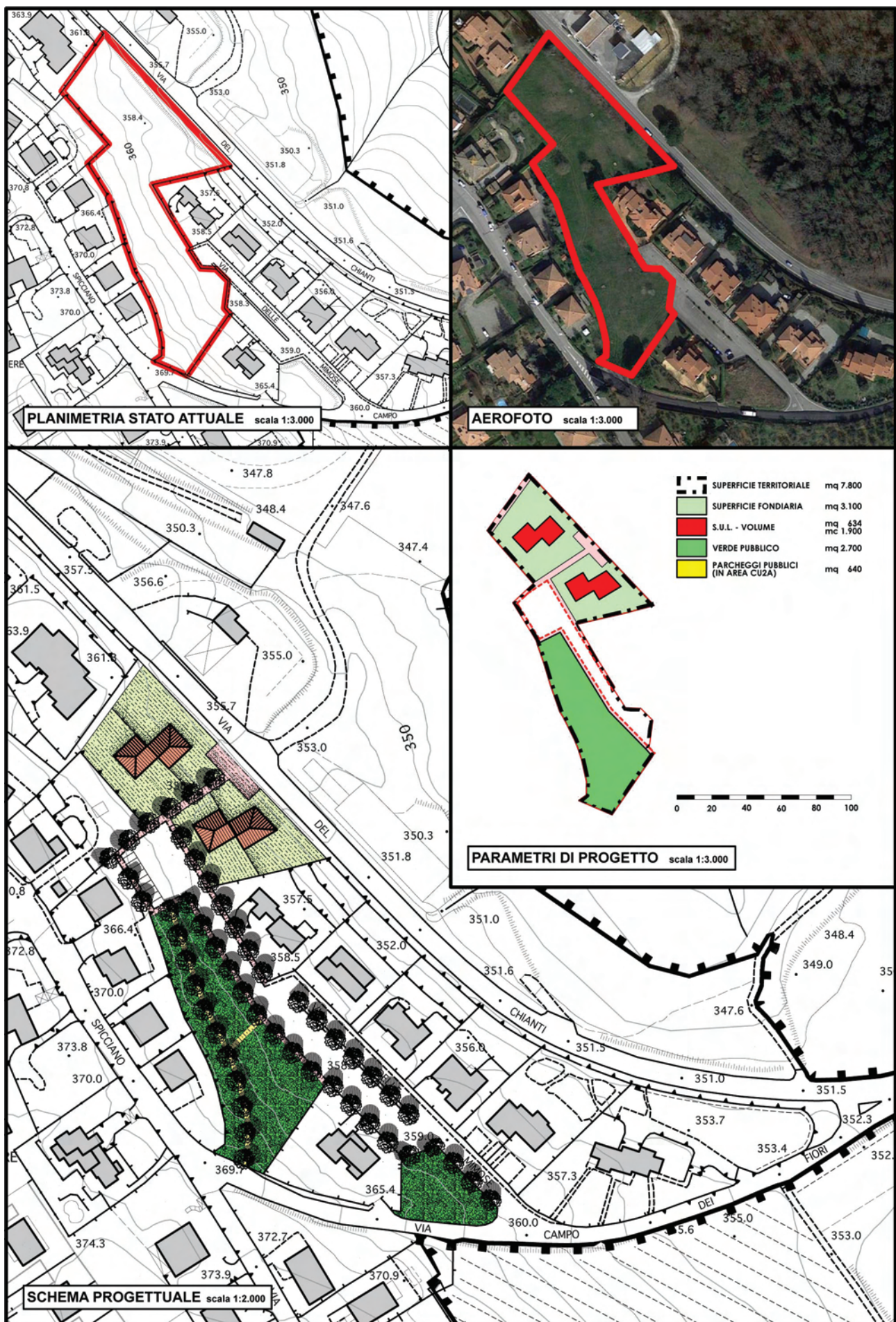
PARAMETRI URBANISTICI:

- superficie territoriale: A: mq 640 - B: mq 7.800
- superficie fondiaria: B: mq 3.100
- interventi ammessi sugli immobili e di nuova edificazione: demolizione del complesso posto in area storica (A) e nuova edificazione nel tessuto recente (B) per mq 634 di S.U.L. e mc 1.900
- H max: due piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 7
- verde pubblico: mq 2.700 - parcheggi pubblici: mq. 640 (corrispondente all'area "A")
- tipologia d'intervento: case mono o bifamiliari

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- piano attuativo, Progetto unitario convenzionato, permesso di costruire convenzionato.
- È attuata la compensazione urbanistica, come indicata all'articolo 101 della L.R. 65/2014, per il recupero di un'area di degrado urbanistico nel contesto storico, con la demolizione e la rilocalizzazione di mc 1.900.





SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



PR 1 LOCALITÀ FORNACE (CU 2, ART. 40.A2.1)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- definitivo recupero di un complesso immobiliare, che faceva parte di un insediamento produttivo storico, già inserito in piani previgenti nel PRU Rovai.

INTERVENTI AMMESSI:

- 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. Nel caso di demolizione delle porzioni che si presentano come superfetazioni (a partire da quelle in grigio in cartografia) e in condizioni di degrado morfologico, è consentito il recupero del volume esistente con incremento di mq. 150 di SUL, per mc 450, e che per materiali, tipologia e caratteri architettonici si inserisca nel contesto storico-ambientale.

DESTINAZIONE:

- residenziale, e funzioni connesse quali direzionale, per servizi, turistico-ricettiva.

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE:

- l'intervento deve rispettare l'ambito individuato nella cartografia in scala 1:2.000, curare l'accessibilità e la sistemazione dell'area circostante con un'azione di rigenerazione urbana.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- l'intervento si attua mediante permesso di costruire o piano di recupero in caso di incremento volumetrico

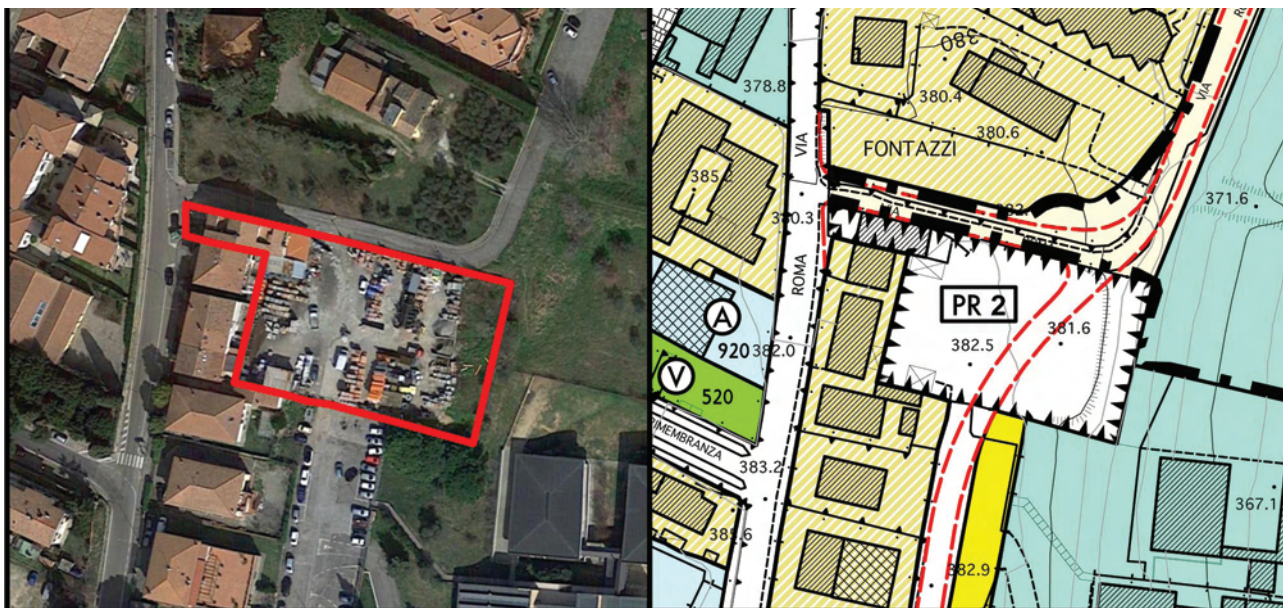
PR 2 LOCALITÀ VIA ROMA / VIA ALLENDE (ART. 40.A2.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- 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 di riferimento, tramite la quale si realizzi una nuova disposizione planimetrica dell'immobile, tale da 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.

INTERVENTI AMMESSI:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva o ristrutturazione urbanistica a parità di colume con ampliamento per un massimo di mq. 500 di SUL e di mc 1.500 - Hmax: due piani fuori terra per



un'altezza massima di ml. 7

DESTINAZIONE:

-residenziale, direzionale e commerciale di vicinato.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-l'intervento si attua mediante piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

PR 3 POGGIO SECCO (ART. 40.A2.3)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-recupero di un complesso immobiliare produttivo obsoleto con la conseguente sistemazione dell'area circostante tramite un'azione di rigenerazione urbana.

INTERVENTI AMMESSI:

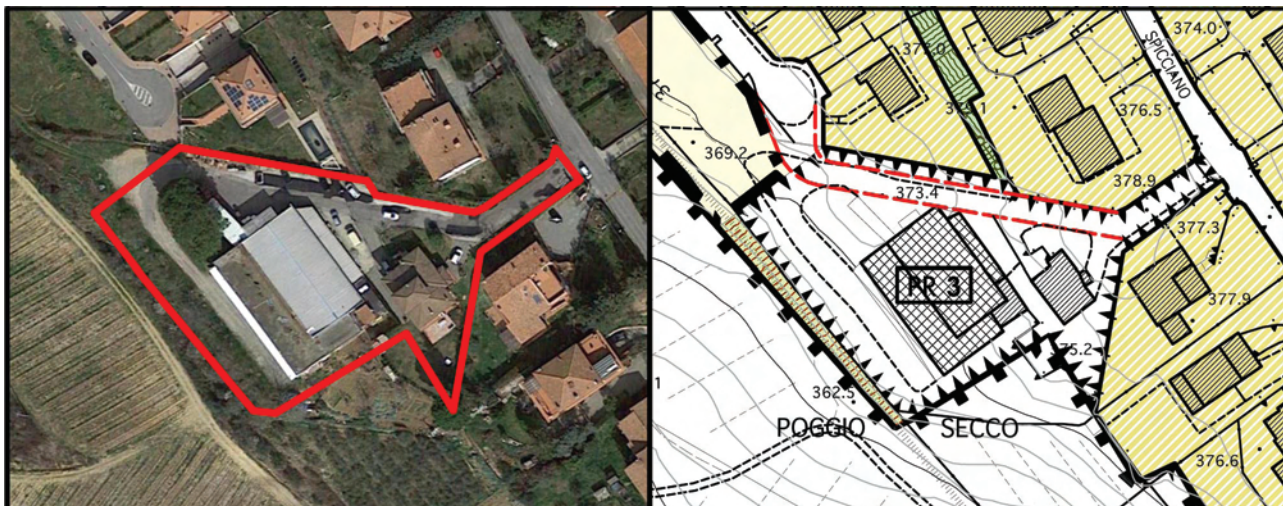
-intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione del fabbricato con destinazione non residenziale e ricostruzione per un massimo di mq 1.000 di SUL e mc 3.000 di volume. Potranno essere riutilizzate parti dell'edificio esistente con destinazione non residenziale da computare nella verifica della SUL max.. Hmax: due piani fuori terra, per un'altezza massima di ml. 7

DESTINAZIONE:

-residenziale, direzionale e turistico-ricettivo.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato..



AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE

I - AREA RESIDENZIALE VIA DON MINZONI (ART. 40.C.I.I.)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-si rivede una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente. Si propone 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.

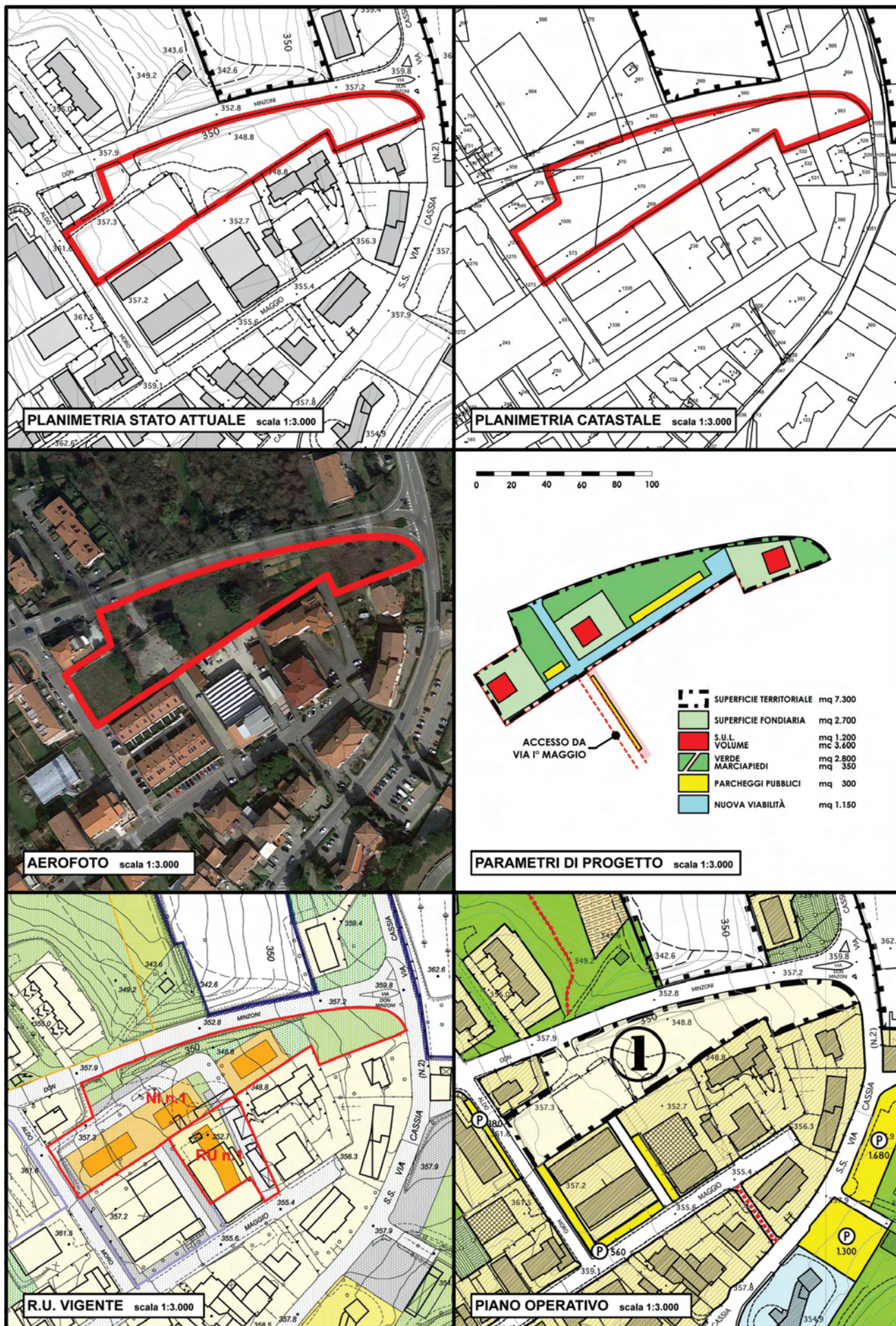
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- superficie territoriale: mq 7.300,
- superficie fondiaria: mq 2.700
- destinazione d'uso: residenziale
- parametri edilizi: SUL: mq 1.200, Volume: mc 3.600
- H max: due, tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 10
- verde pubblico: mq 2.800, parcheggi pubblici: mq 300;
- nuova viabilità: mq 1.150
- tipologia d'intervento: case mono o plurifamiliari

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

- piano attuativo, progetto unitario convenzionato, permesso di costruire convenzionato,





2 - AREA RESIDENZIALE CASA MARINA, VIA PALAZZUOLO-VIA GAGNY (ART. 40.C.1.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-l'intervento prevede due ambiti edificabili, indicati con 2A e 2B nella cartografia in scala 1:2.000 e nell'Atlante dei progetti. Si rivede 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 e con la strada di circonvallazione.

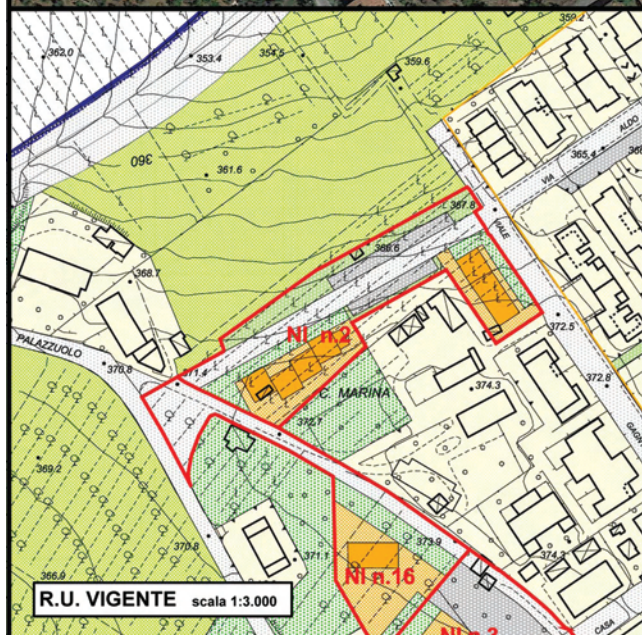
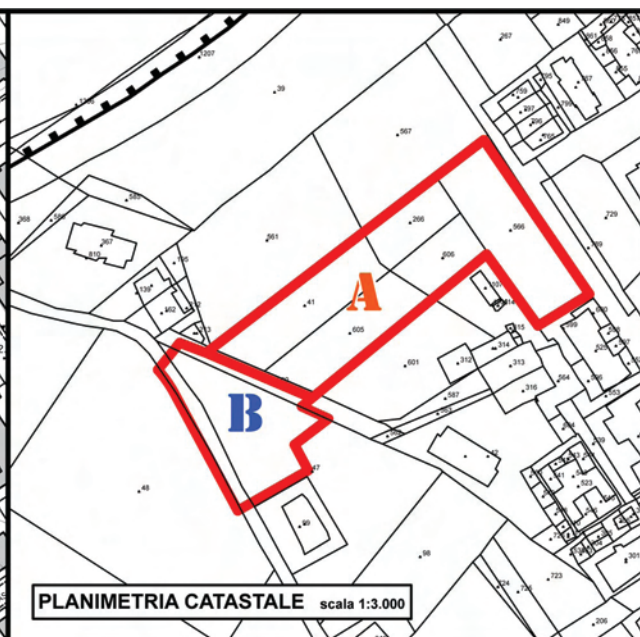
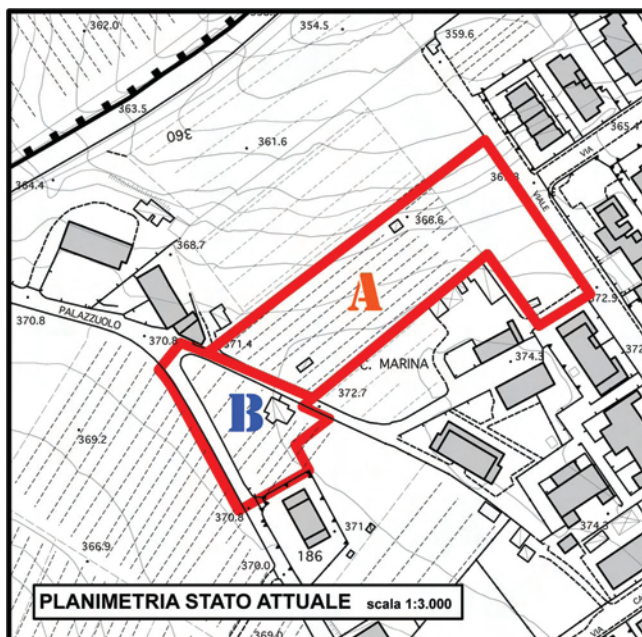
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- superficie territoriale: A: mq 5.700, B: mq 2.250;
- superficie fondiaria: A: mq 2.700, B: mq 900
- destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale
- SUL: A: mq 1.370, B: mq 433, Volume: A: mc 4.100, B: mc 1.300
- H max: uno, due piani fuori terra per un'altezza di ml. 7
- verde e area pedonale: A: mq 1.800
- parcheggi pubblici: A: mq 350;
- viabilità d'impianto: A: mq 850; viabilità, rotonda e marciapiedi: B: mq 1.350
- tipologia d'intervento: tipologia monofamiliare, bifamiliare, a schiera.

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

-si attua con intervento diretto se si segue lo schema proposto, altrimenti con uno o due piani attuativi coordinati, con progetto unitario convenzionato, permesso di costruire convenzionato.





3 PODERE DEGLI ORTI (ART. 40.C.1.3)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-L'area denominata Area strategica n°1 Podere degli orti, individuata nella cartografia in scala 1:2.000 con apposito perimetro e numero (3), è riproposta nel rispetto dei seguenti parametri e obiettivi:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- Superficie territoriale: mq 75.000
- Superficie fondiaria: mq 20.000
- Residenziale: Sf: mq 13.000; Sul mq 3.330, mc 10.000
- Commerciale di vicinato / media struttura di vendita: Sf: mq 7.000, Sul mq 2.200, mc 10.000
- Verde pubblico: mq: 9.000
- Parcheggi pubblici: mq 2.500
- Parco pubblico di valore territoriale: mq 23.300
- Area scolastica: mq 13.000
- Viabilità di collegamento: mq 3.200

OBIETTIVI DI QUALITA' PER LA SUA TRASFORMAZIONE

- 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 inedificati e corridoi ecologici.
- L'assetto urbanistico, tramite un'adeguata progettazione delle aree verdi e degli spazi pubblici,



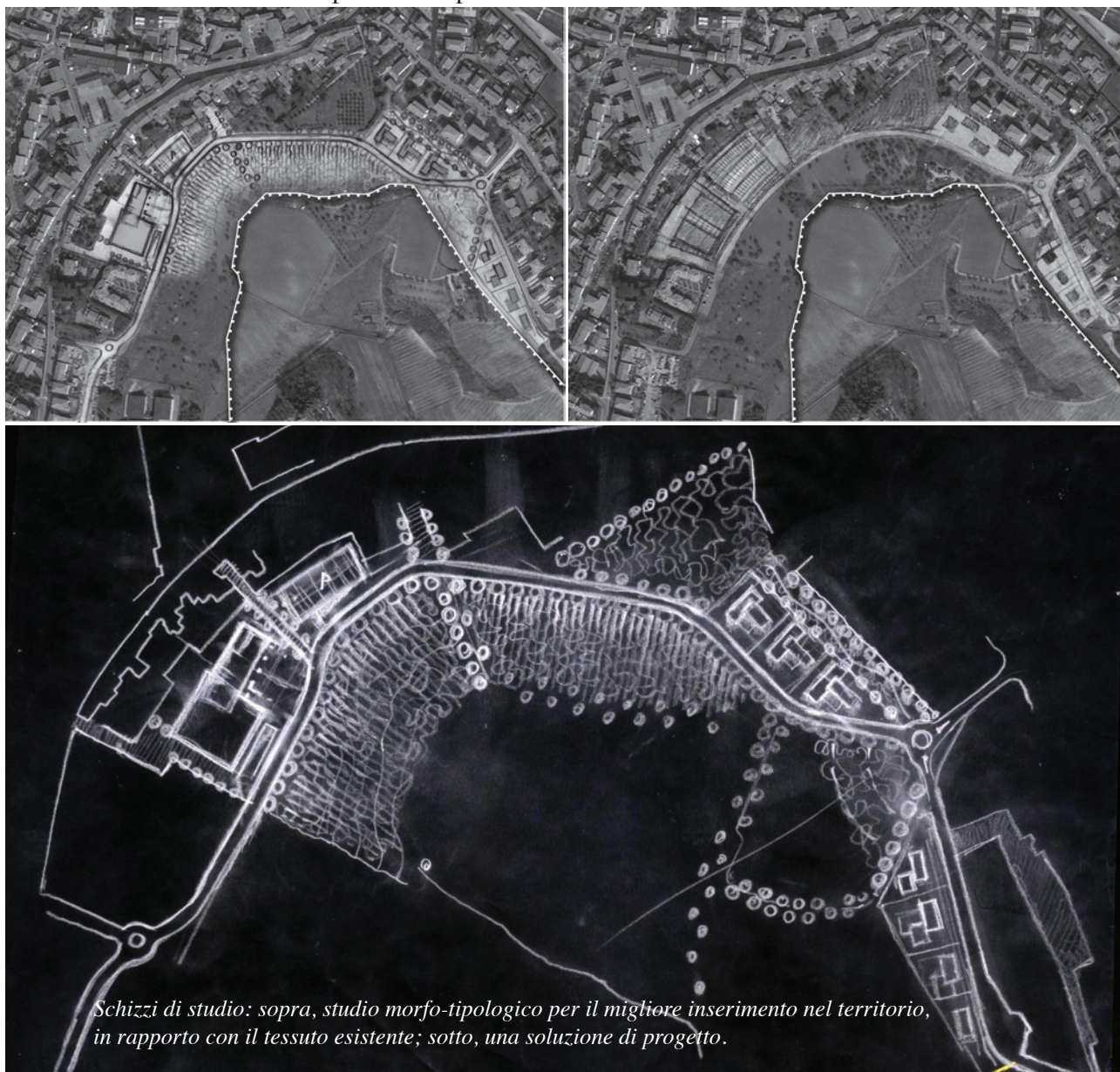
integra eventuali sistemazioni agricole di pregio paesaggistico e panoramiche nel nuovo contesto edificato. In questo quadro progettuale si privilegia la sistemazione con olivi, vigneti e orti volti ad un uso sociale e manutentivo dell'area.

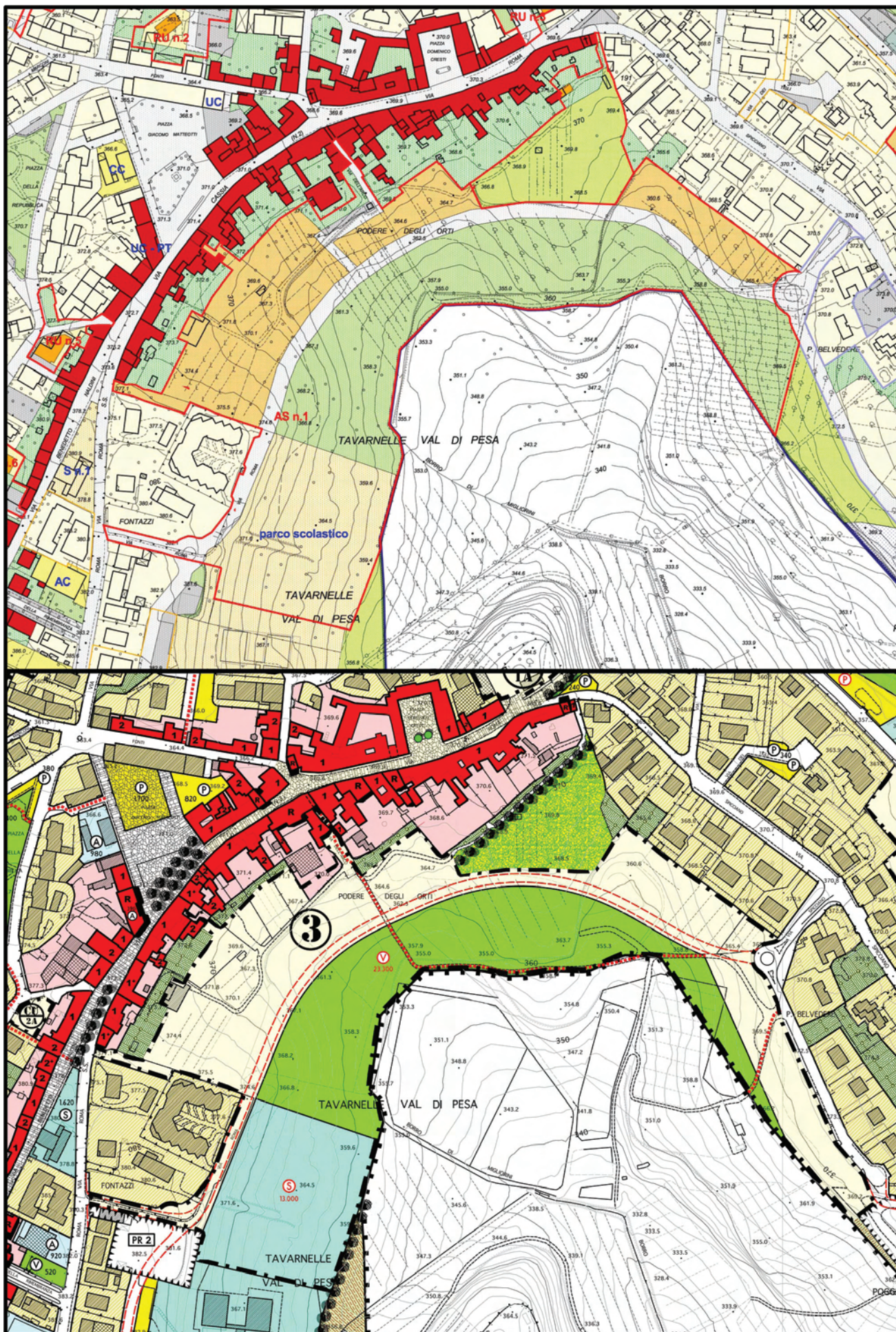
-L'altezza degli edifici, in relazione alla collocazione al suolo, non deve alterare le visuali panoramiche percepite dalle aree urbane e dalla campagna, da dimostrare tramite studi paesaggistici da inserire negli elaborati di progetto.

-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.

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

-Si attua con un Piano attuativo 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.





AREE DI NUOVO IMPIANTO CONFERMATE O COMPLETATE

I - VIA DI SPICCIANO (ART. 40.C.2.I)

- si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato.
- Ai fini del dimensionamento si considerano mc 1.200 di edilizia residenziale.



NI n.7 Via di Spicciano - Tavarnelle

Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
 - volume = mc 800 estendibili a mc 1200 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
 - h max = 2 piani
 - h ambientale = m 7,00
 - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
 - distanza minima tra edifici = m 10,00
 - Area a verde pubblico = mq 275
 - Area a parcheggio pubblico = mq 570
 - Area per viabilità pubblica = mq 270

Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.

2 ROVAI-PODERE TAVARNELLE (ART. 40.C.2.2)

-si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato e in buona parte realizzato.



NI n.4 Rovai - Podere Tavnelle

Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

Categorie di intervento consentite:

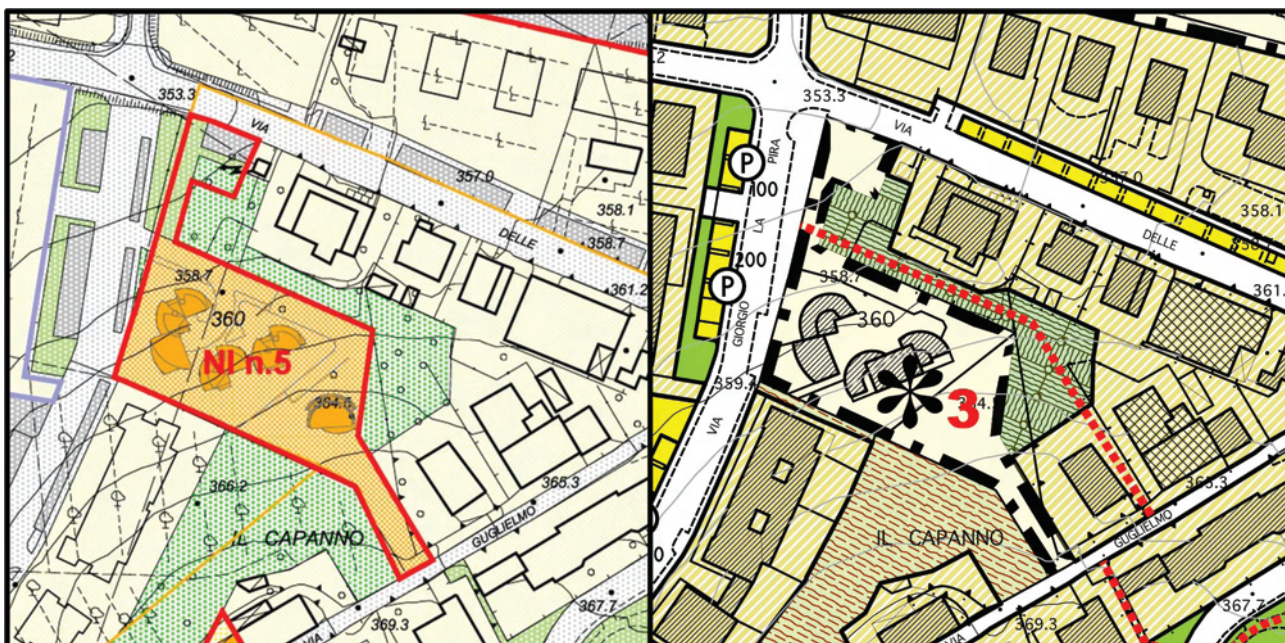
- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
 - volume = mc 5000 estendibili a mc 7500 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"
 - h max = 2 piani
 - h ambientale = m 7,00
 - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
 - distanza minima tra edifici = m 10,00
 - distanza minima dalla strada = m.7.50
 - Area a verde pubblico = mq 382
 - Area a parcheggio pubblico = mq 1.2751917
 - Area per viabilità pubblica = mq 2500

Prescrizioni particolari:

- Intervento consentito esclusivamente per la realizzazione di edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 6.06.2001 n.380, degli artt. 122 e 123 della L.R.T. 3.1.2..5 n.1 e della delibera del Consiglio Comunale n.105 del 21/12/2006, con obbligo di destinare almeno il 10% degli alloggi ad affitto convenzionato.
- gli olivi espianati dovranno essere ricollocati nell'ambito del comparto.
- Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU

3 ROVAI TAVARNELLE (ART. 40.C.2.3)

-si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato



NI n.5 P.R.U. Rovai (sottozona C7) - Tavarnele

Trattasi di aree non ancora edificate comprese nel Titolo IV delle NTA del PRU Rovai e nel Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 29.06.2006 e non convenzionata alla data di approvazione del Piano Strutturale.

Destinazioni d'uso consentite:

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo di cui sopra. Sono vietate le altre destinazioni d'uso.

Categorie di intervento consentite:

Sono consentite esclusivamente le categorie di intervento previste dal Piano Attuativo di cui sopra. Sono vietate le altre categorie d'intervento.

Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.



4 BORGHETTO (ART. 40.C.2.4)

- si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato.
- Ai fini del dimensionamento si considerano mc 1.200 di edilizia residenziale



NI n.8 Borghetto - Tavarnelle

Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale
- E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso.

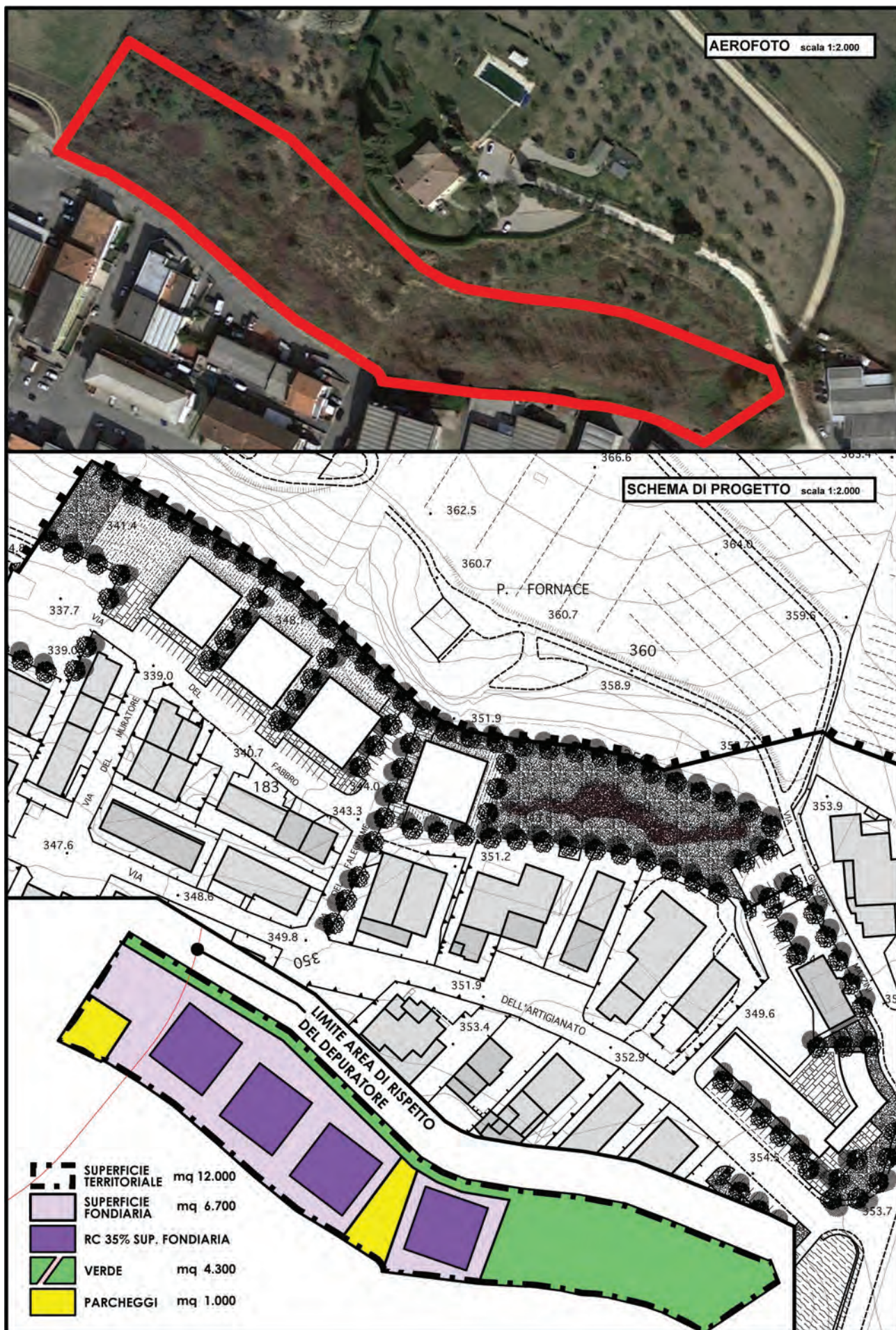
Categorie di intervento consentite:

- nuova edificazione sulla base dell'elaborato grafico 1:2000 del R.U. e con i seguenti parametri edilizi urbanistici:
 - volume = mc 1500 estendibili a mc 2000 nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale",
 - h max = 2 piani
 - h ambientale = m 7,00
 - distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00
 - distanza minima tra edifici = m 10,00
 - distanza minima dalla strada = m 5,00
 - Area a spazi pubblici, riservata alle attività collettive, attrezzature di interesse comune, a verde pubblico, a parcheggi o attrezzature tecnologiche = mq 4918
 - Area per viabilità pubblica = mq 1.045

Prescrizioni particolari:

Vedi scheda di fattibilità allegata alle indagini geologiche di supporto al RU.





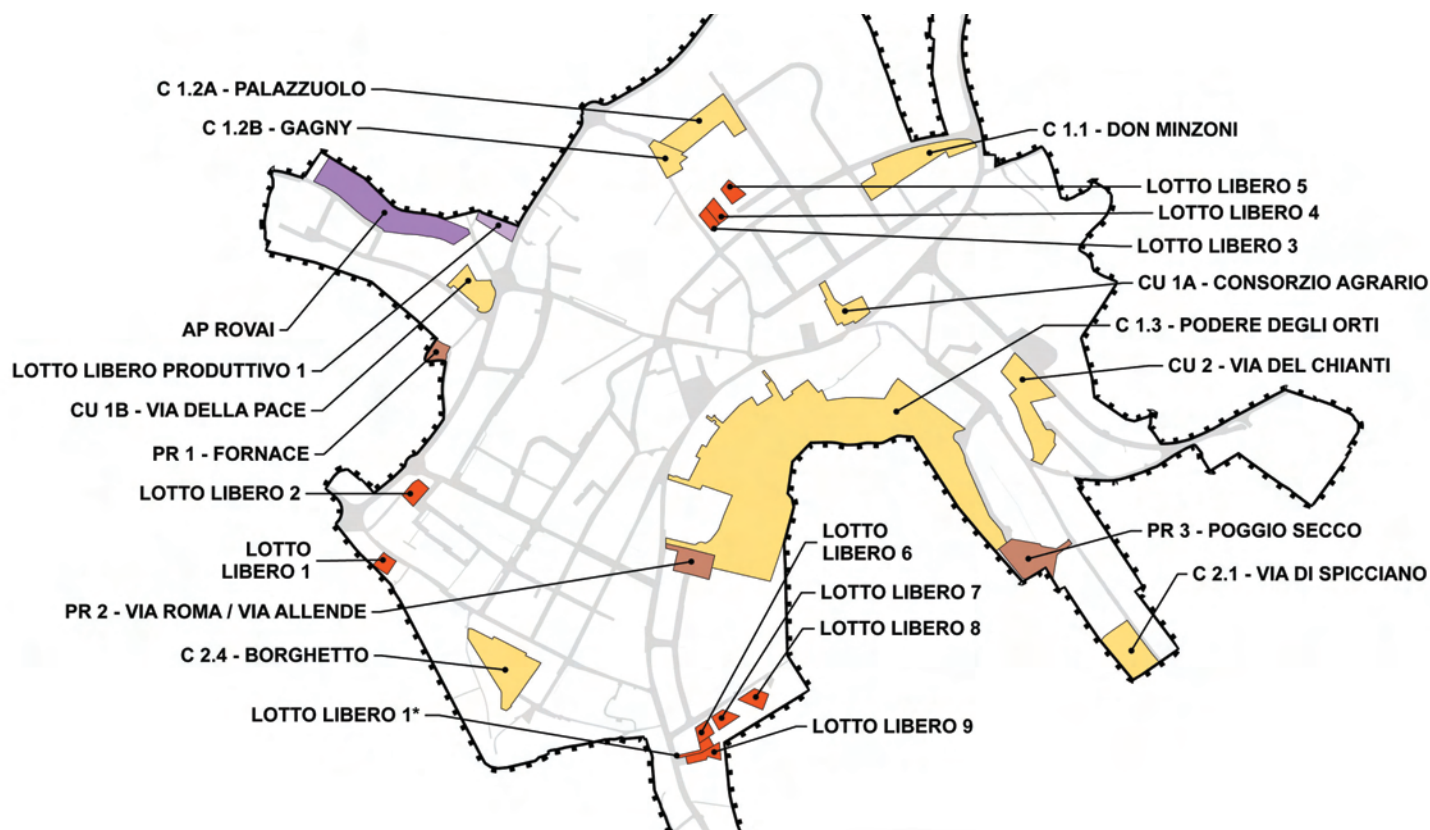
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE MC
Ristrutturazione urbanistica mc	Piano Strutturale	9.000	3.000	3.000	15.000
	attuato	1.652	0	0	1.652
	da attuare	7.348	3.000	3.000	13.348
	Piano Operativo	6.850	3.000	3.000	12.850
	Residuo 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

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

TABELLA DIMENSIONAMENTO UTOE I TAVARNELLE CENTRO

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 1 - TAVARNELLE

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



GLI SPAZI PUBBLICI: STATO ATTUALE E PROGETTO

A	TAVARNELLE	SAMBUCA	SAN DONATO	TOTALI	MQ/ABITANTE (7.786 abitanti al 1/1/2017)
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI	MQ	MQ	MQ	MQ	
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 (8.346 abitanti insediabili)
STATO DI PROGETTO	MQ	MQ	MQ	MQ	
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

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

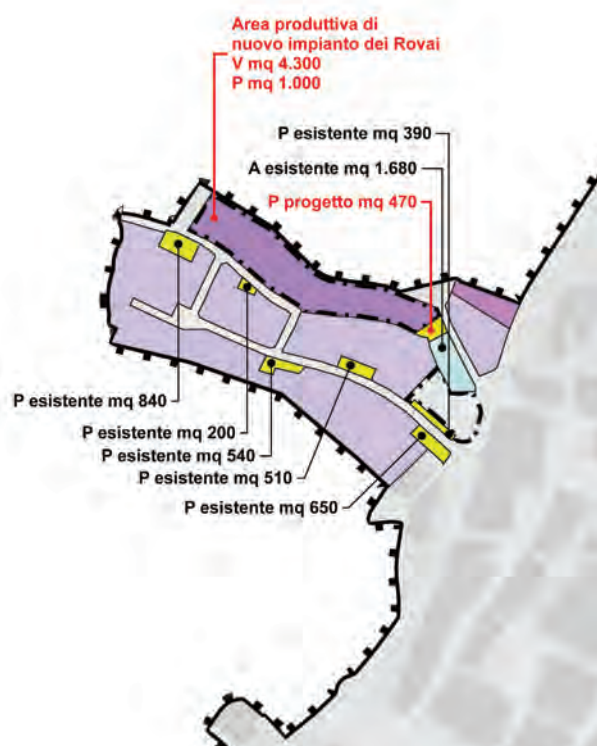
TOTALI	MQ ESISTENTI 4.810 MQ PROGETTO 5.770
---------------	---

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)

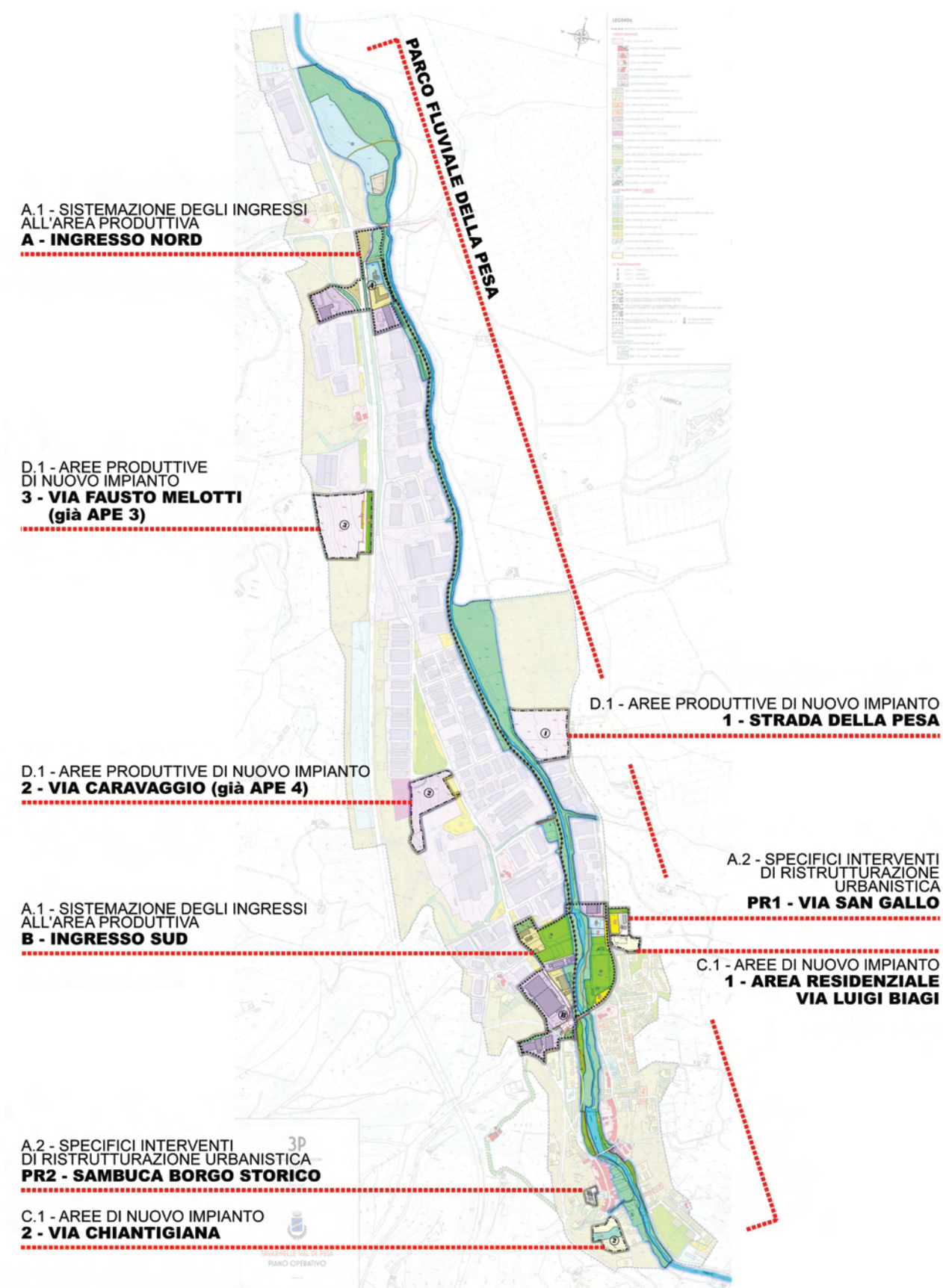
SPAZI PUBBLICI NECESSARI (10% DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA)	MQ 4.800
TOTALE SPAZI PUBBLICI PREVISTI:	MQ 5.770



VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI

UTOE 1 - TAVARNELLE	RETE ACQUEDOTTO	RETE FOGNARIA	Corridoio ecologico da riqualificare	Pericolosità Geomorfologica PAI	Pericolosità idraulica PAI	Classe acustica	Area di rispetto depuratore
PROGETTO URBANO: SISTEMAZIONE SPINA CENTRALE							
CU 1A - Ristrutturazione area Consorzio Agrario						III	
CU 1B - Via della Pace / ingresso Nord-Ovest al centro						V	
CU 2A - Ristrutturazione urbanistica in Viale 2 Giugno				MEDIA		III-IV	
CU 2B - Nuova edificazione in Via del Chianti				MEDIA		III	
SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
PR1 - Località Fornace	DISTANTE			MEDIA		IV	
PR2 - Località Fontazzi				MEDIA		III	
PR3 - Poggio Secco	DISTANTE			MEDIA-MOLTO ELEVATA		III	
AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE							
Area di nuovo impianto Tavarnelle 1 - Area residenziale Via Don Minzoni				MEDIA		III	
Area di nuovo impianto Tavarnelle 2A - Area residenziale Casa Marina		ASSENTE		MEDIA		III	
Area di nuovo impianto Tavarnelle 2B - Area residenziale Casa Marina	DISTANTE	ASSENTE		MEDIA		III	
Area di nuovo impianto Tavarnelle 3 - Podere degli Orti	ASSENTE	ASSENTE		MOLTO ELEVATA		III	
AREE DI NUOVO IMPIANTO CONFERMATE O COMPLETATE							
Area di nuovo impianto confermate Tavarnelle 1 - Via di Spicciano				MOLTO ELEVATA		III	
Area di nuovo impianto confermate Tavarnelle 2 - Rovai - Podere Tavarnelle			INTERVENTO REALIZZATO				
Area di nuovo impianto confermate Tavarnelle 3 - Rovai			INTERVENTO REALIZZATO				
Area di nuovo impianto confermate Tavarnelle 4 - Borghetto				MEDIA		III	
AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO							
Area produttiva di nuovo impianto Tavarnelle 1 - Completamento area produttiva dei Rovai	DISTANTE					IV-V	PRESENZA

UTOE 2 SAMBUCA



IL PARCO FLUVIALE DELLA PESA

DEFINIZIONE:

- Sono le parti di territorio e di golena lungo la Pesa destinate a parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico.
- Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario, che si coordini con i progetti degli Enti competenti, da attuare per parti, tenendo conto dei successivi indirizzi. Ai fini di un efficace coordinamento viene individuato il “Contratto di fiume” come strumento opportuno per la programmazione, gestione delle azioni e degli interventi in ambito fluviale.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- 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.

AZIONI DI GOVERNO:

- la qualificazione e 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.

PROGETTI DI RIPRISTINO AMBIENTALE CONNESSI CON IL FIUME:

- il ripristino e/o 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 e i percorsi per la visita delle aree collinari
- area di degrado nei pressi dell'entrata della Superstrada per Firenze, da attuarsi con servizi tecnici comunali.

STRUTTURE PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO:

- in accordo con il progetto di riqualificazione della sponda è ammessa l'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.

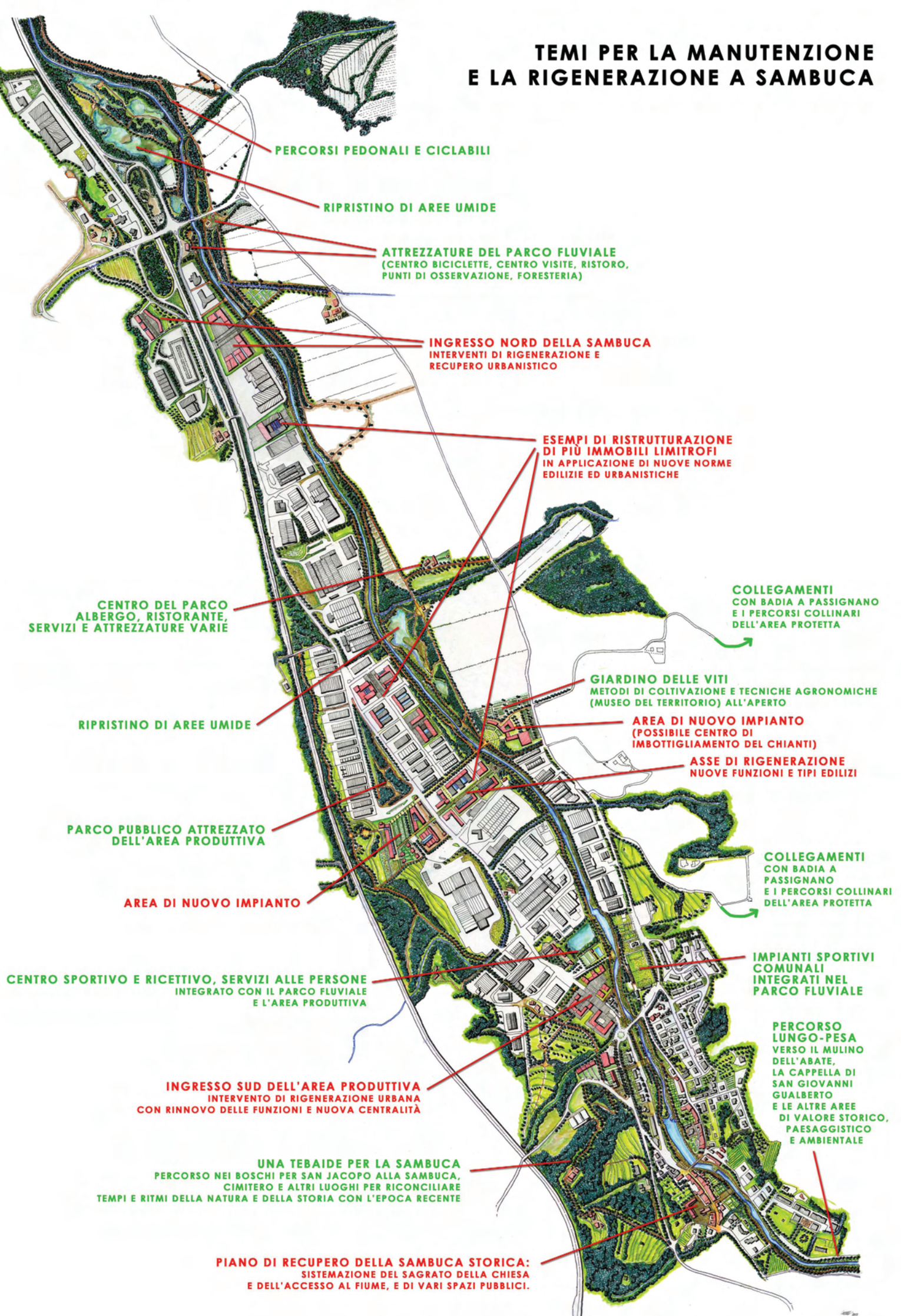
EDIFICI DA VALORIZZARE:

- negli edifici di pregio storico e architettonico individuati in cartografia e nelle schede di analisi, si favoriscono interventi di restauro, di ripristino tipologico, di ridutturazione che ne valorizzino la struttura tipologica e le funzioni proprie e tradizionali, ma consentano 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 CONNESSI CON IL FIUME:

- le aree produttive non più utilizzate, indicate in cartografia in scala 1/2.000, sono soggette a piano di recupero o a interventi diretti di recupero o rigenerazione, con i quali si ripristini il contesto paesaggistico, la continuità di percorsi lungo il fiume, la rinaturalizzazione delle sponde, anche nel rispetto delle funzioni e degli indirizzi complessivi del Piano, oltre quanto previ-

TEMI PER LA MANUTENZIONE E LA RIGENERAZIONE A SAMBUCA



sto nella disciplina relativa ai tessuti urbanizzati e alle UTOE.

IMPIANTI SPORTIVI ESISTENTI DA VALORIZZARE E COLLEGARE CON I PERCORSI CICLABILI E ATTREZZATI PER LA CORSA:

-campo sportivo lungo la via Provinciale 96 e attrezzatura limitrofa prevista nella cartografia in scala 1/2.000, complesso sportivo ricettivo e lago lungo via Leonardo da Vinci, da valorizzare secondo i parametri indicati nelle cartografie in scala 1/2.000 relative alle UTOE



PERCORSI CICLABILI:

-la pista di manutenzione può diventare un percorso pedonale e ciclabile lungo la Pesa che può essere completato 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.



INTERSCAMBIO FRA VIE CICLABILI E D'ACQUA:

-si valuta 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.

PARCHEGGI DI SERVIZIO:

-Sambuca, via Leonardo da Vinci, ingresso nord, con struttura attrezzata per la visita al fiume (museo, foresteria, ristoro, servizi vari) e alle colline;
-via fratelli Rosselli, ingresso sud, Strada provinciale 94, nei pressi del campo sportivo.

ATTUAZIONE:

-si attua con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o di privati sulla base di un quadro di riferimento complessivo.
-sono vietati gli interventi in contrasto con gli indirizzi precedenti. In particolare deve essere garantita nelle aree agricole e di golena una continuità dei percorsi e quindi non è ammessa la recinzione di campi e di aree libere, nonché la chiusura di passi e viabilità a comune in contrasto con tale obiettivo.



SISTEMAZIONE DEGLI INGRESSI ALL'AREA PRODUTTIVA

Si tratta di riqualificare gli ingressi all'area produttiva della Sambuca, tenendo insieme interventi per l'attuazione del parco fluviale della Pesa con il rinnovo dell'edilizia produttiva. È diviso in due parti:

A - INGRESSO NORD (ART. 41.A.1.1)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- l'operazione qualifica l'ingresso nord all'area produttiva della Sambuca, valorizzando in modo sistematico gli spazi e le funzioni pubbliche, il rapporto con il fiume, con la proposta di nuovi tipi edilizi idonei ad accogliere un ventaglio diversificato di funzioni e destinazioni.

INTERVENTI DA PROGRAMMARE:

- la sistemazioni degli spazi pubblici e di quelli a verde fluviale, nei quali sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione delle strutture edilizie individuate nella cartografia in scala 1:2.000 all'interno dell'apposita campitura e perimetro, con particolare attenzione per i ritagli liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati, assegnandoli nuove funzioni quali ad esempio informazioni per il parco fluviale, centro biciclette o simili;
- 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.
- il completamento dell'insediamento turistico-ricettivo, anche differenziando i modi dell'accoglienza e l'adeguamento del distributore di benzina alle nuove funzioni introdotte sia di servizio agli utenti che di inserimento paesaggistico e ambientale nell'area fluviale;

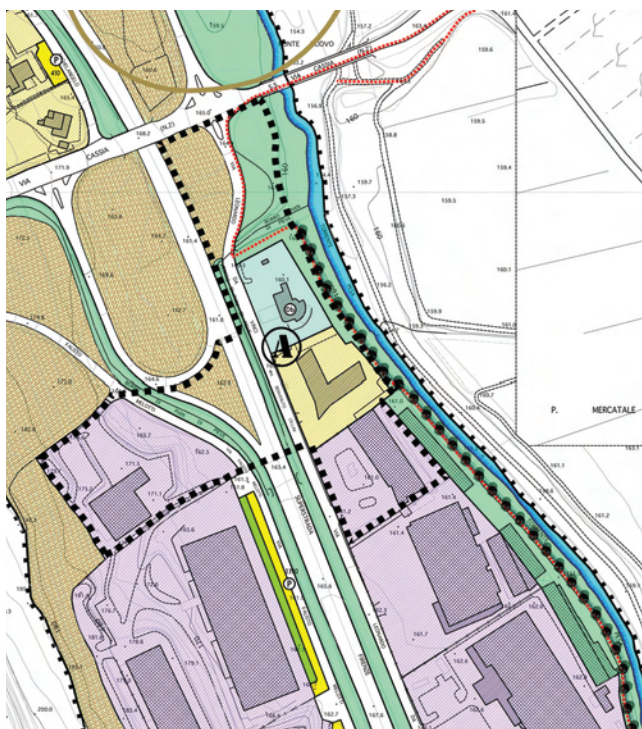
DESTINAZIONI AMMESSE:

- le destinazioni d'uso consentite sono: 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. Le nuove medie strutture di vendita sono consentite per un totale massimo nell'intera area di mq 2.000 di SUL. È ammessa la residenza nell'area individuata nella cartografia in scala 1:2.000 come *area urbanizzata di recente formazione*. Qualora si effettui il cambio di destinazione in residenziale, l'altezza deve essere diminuita di un piano rispetto all'attuale.

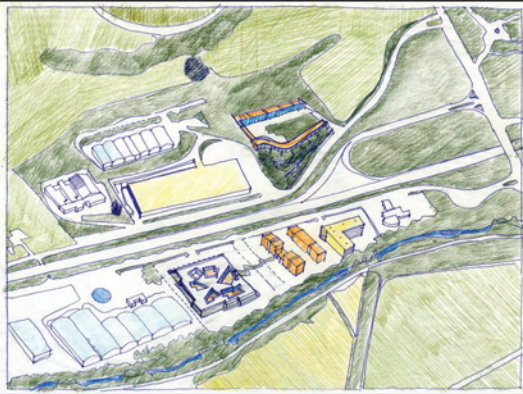
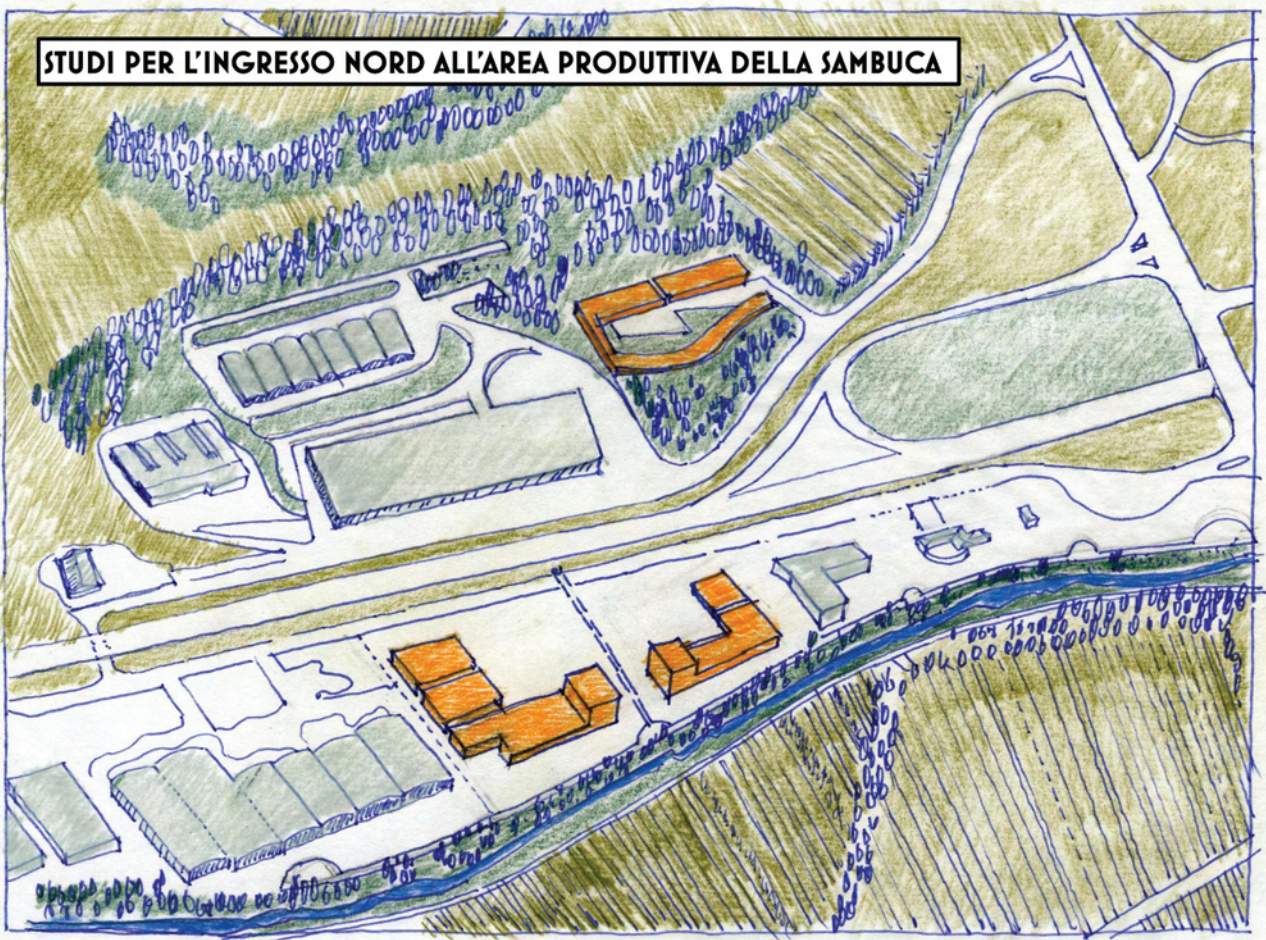
MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- interventi diretti, progetto unitario convenzionato nel caso di cambi di uso e destinazione che comportino la variazione di standard urbanistici pubblici, piano attuativo per interventi che determinino una completa riconfigurazione non conforme alle linee indicate nelle Schede progettuali.

Nel caso di progetto unitario convenzionato e piano attuativo dovranno comunque essere reperiti gli standard previsti nel D.M.1444/1968.



STUDI PER L'INGRESSO NORD ALL'AREA PRODUTTIVA DELLA SAMBUCA



B - INGRESSO SUD (ART. 41.A.1.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-l'operazione qualifica l'ingresso sud dell'area produttiva, mediante 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.

INTERVENTI DA PROGRAMMARE:

il progetto si sviluppa partendo dai seguenti aspetti:

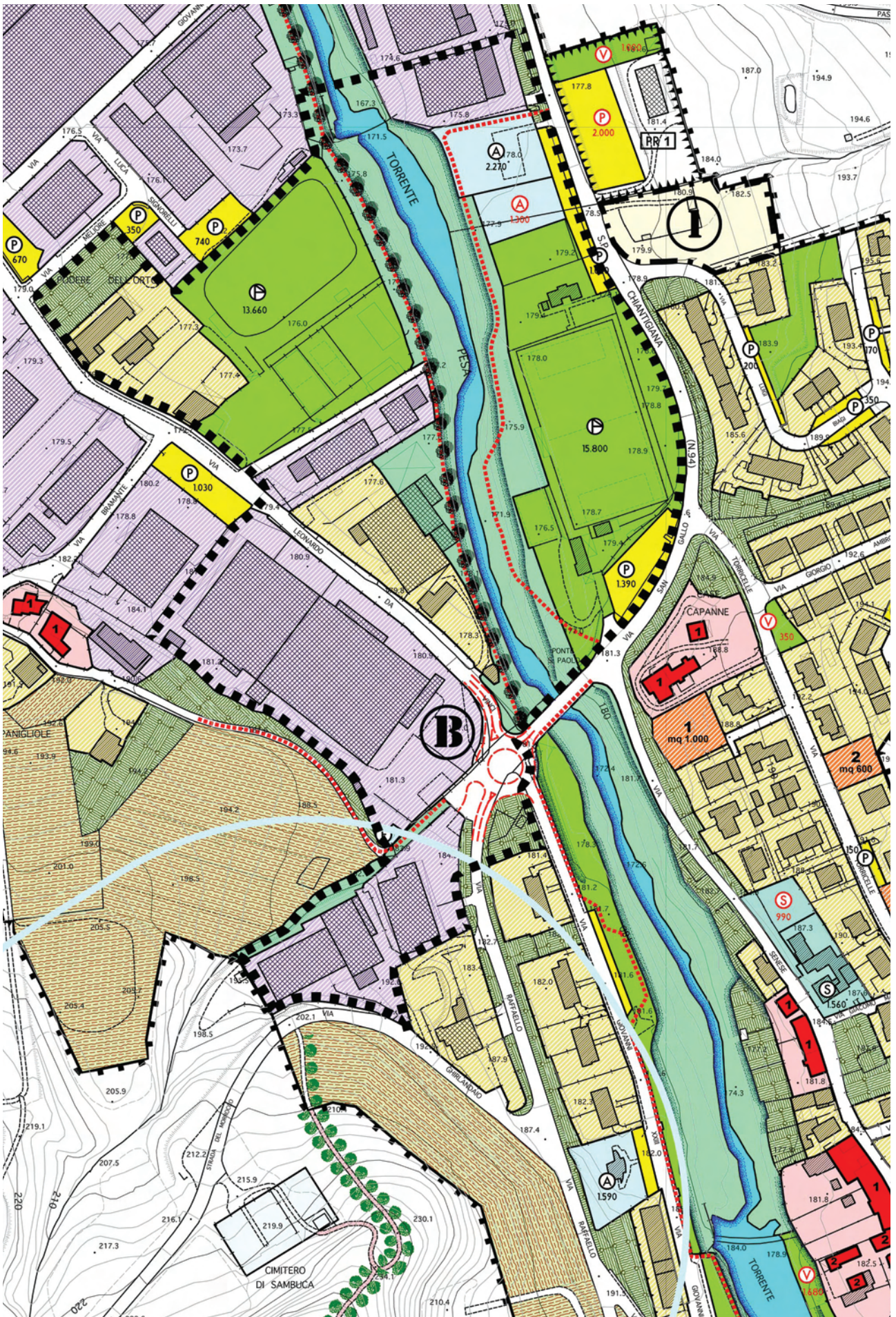
- la qualificazione delle aree sportive, nel rispetto dei parametri indicati nell'articolo 27 delle NTA, con la sistemazione degli spazi pubblici e di quelli a verde fluviale, nei quali sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione delle strutture edilizie individuate nella cartografia in scala 1:2.000 all'interno dell'apposita campitura e perimetro, con particolare attenzione per i ritagli di terreno liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati;
- la qualificazione del complesso turistico-ricettivo, anche in sinergia con le attività sportive e di servizio alla persona collegate al contesto produttivo, per i quali si applica quanto previsto nell'art. 31 delle NTA;
- 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.

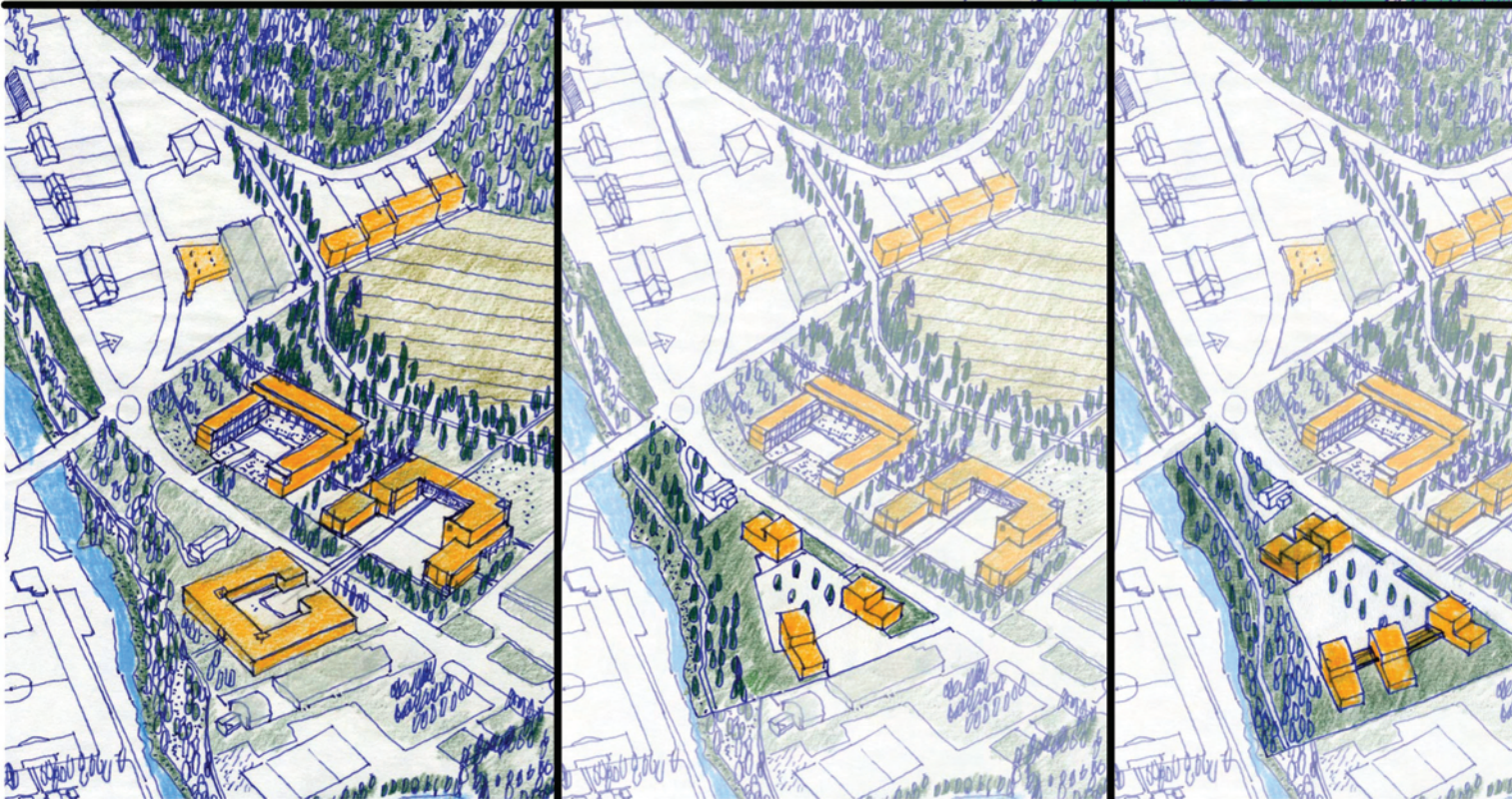
DESTINAZIONI AMMESSE:

-le destinazioni d'uso consentite sono: 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. Le nuove medie strutture di vendita sono consentite per un totale massimo nell'intera area di mq 1.000 di SUL. È ammessa la residenza nell'area individuata nella cartografia in scala 1:2.000 come area urbanizzata di recente formazione. Qualora si effettui il cambio di destinazione in residenziale, l'intervento avviene con un'altezza massima di ml 7 a parità di superficie utile lorda esistente.

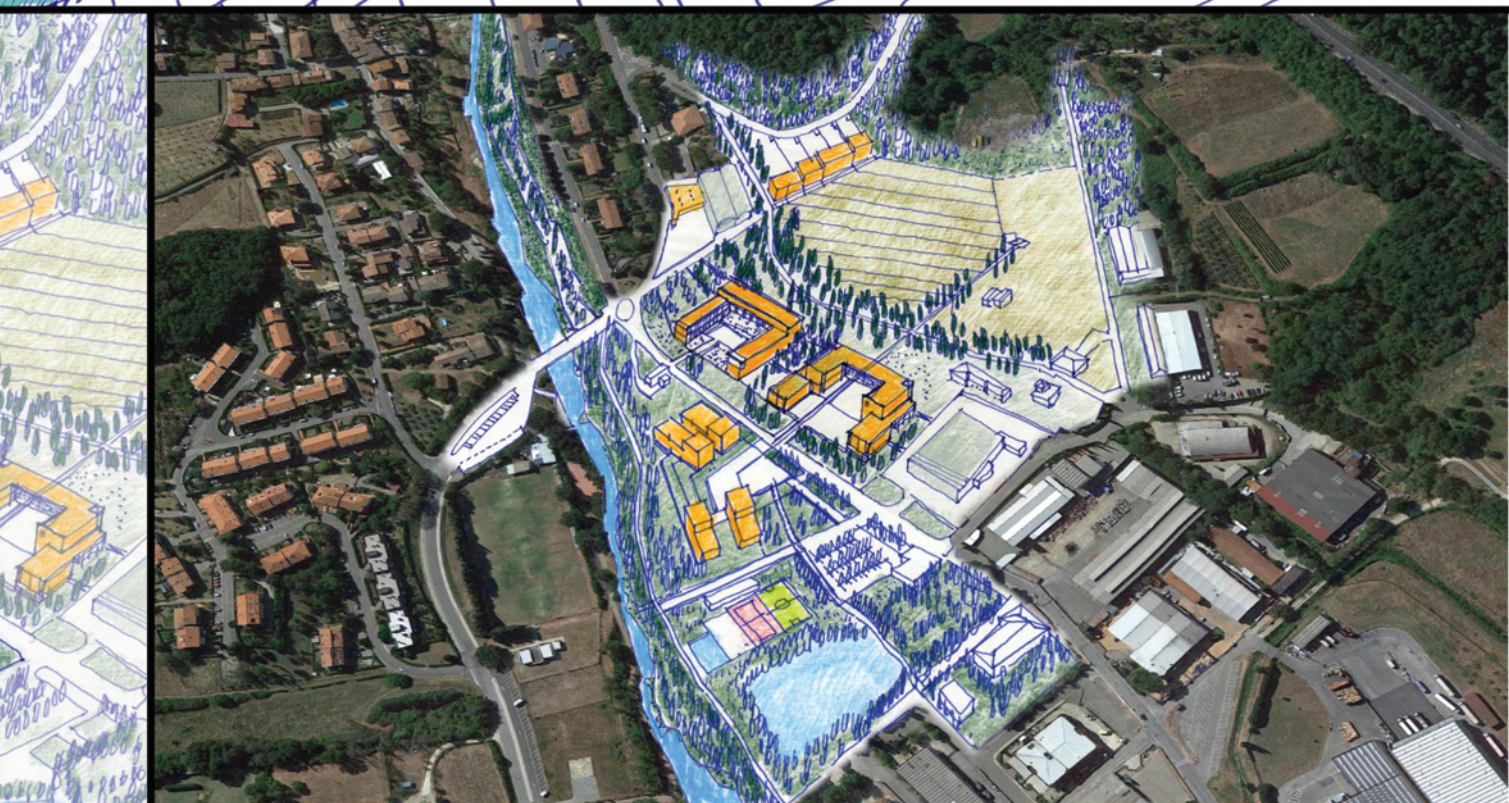
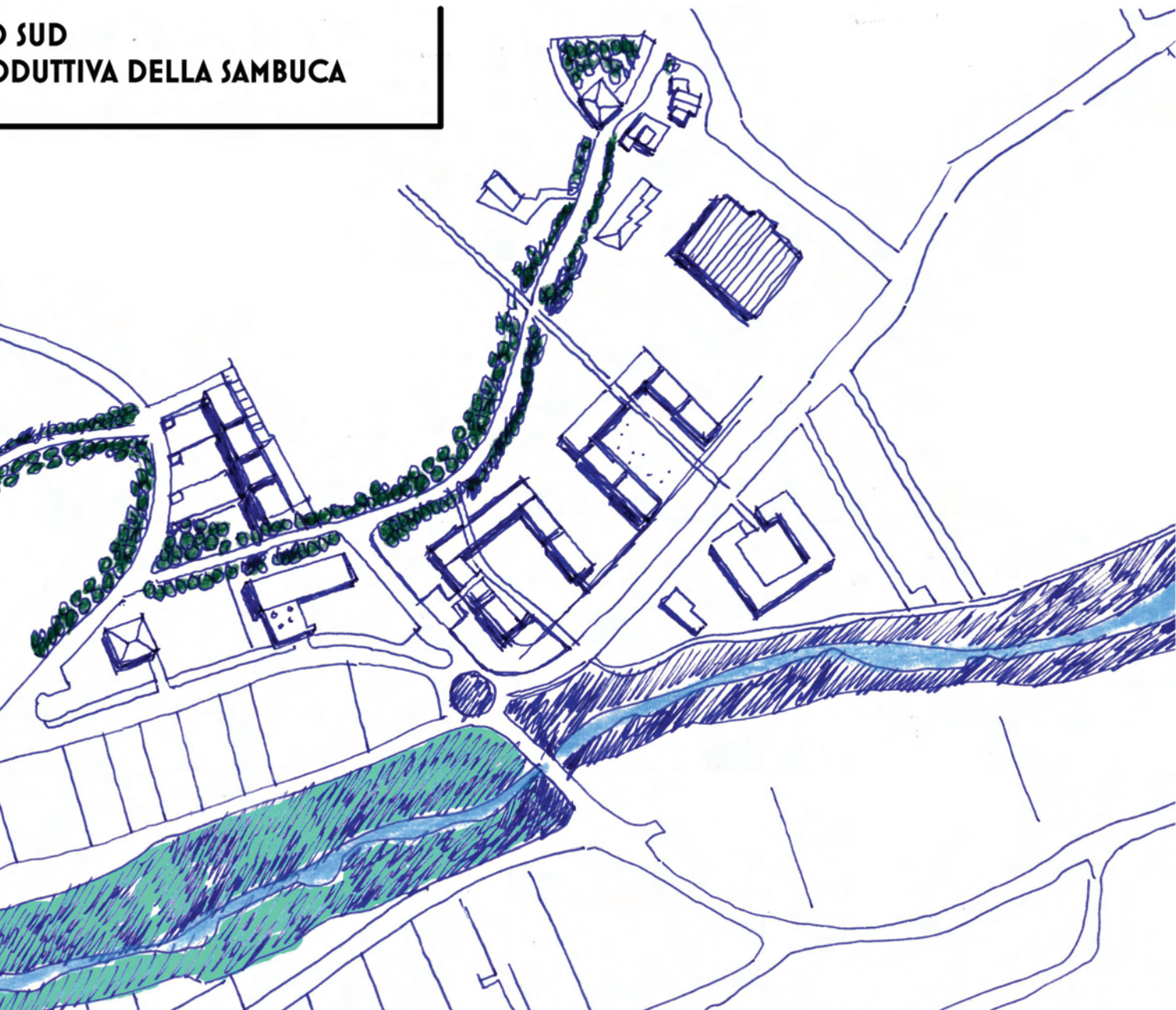
MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- interventi diretti, progetto unitario convenzionato nel caso di cambi di uso e destinazione che comportino la variazione di standard urbanistici pubblici, piano attuativo per interventi che determinino una completa riconfigurazione non conforme alle linee indicate nelle Schede progettuali.
- Nel caso di progetto unitario convenzionato e piano attuativo dovranno comunque essere ripetuti gli standard previsti nel D.M.1444/1968.





QUARTIER SUD
PRODUTTIVA DELLA SAMBUCA



SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PR I LOCALITÀ VIA SAN GALLO (ART. 41.A.2.1)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-recupero di un complesso immobiliare a destinazione produttiva, ormai obsoleto, con migliore inserimento nel paesaggio e attuazione di spazi pubblici e servizi necessari per la migliore fruizione della zona industriale.

INTERVENTI AMMESSI:

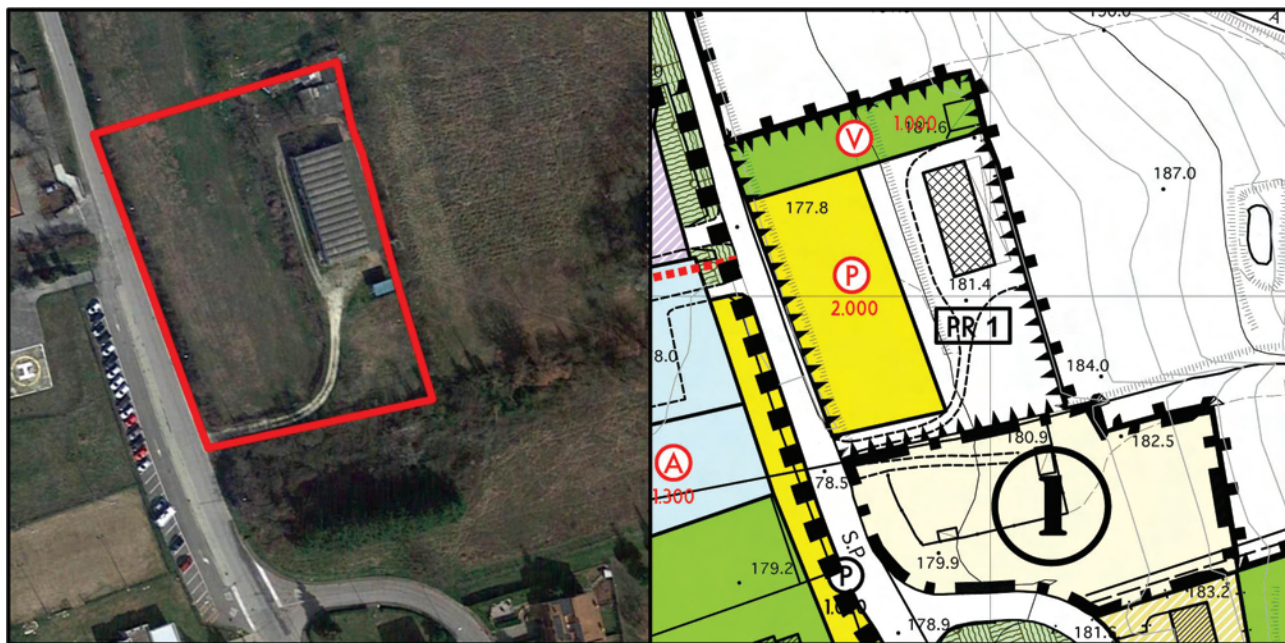
-intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione con i seguenti parametri: SUL mq 700, mc 2.100, altezza massima ml 7; verde pubblico: mq. 1.000; parcheggi pubblici: mq: 2000

DESTINAZIONE D'USO:

-residenziale per un massimo di mc 1.500, e altre funzioni connesse quali direzionale, per servizi, turistico-ricettiva, e commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato



PR 2 SAMBUCA BORGO STORICO: (ART. 41.A.2.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- ristrutturazione urbanistica di un complesso immobiliare obsoleto, posto sul retro della chiesa con sistemazione dei luoghi e aumento della dotazione di spazi pubblici

INTERVENTI AMMESSI:

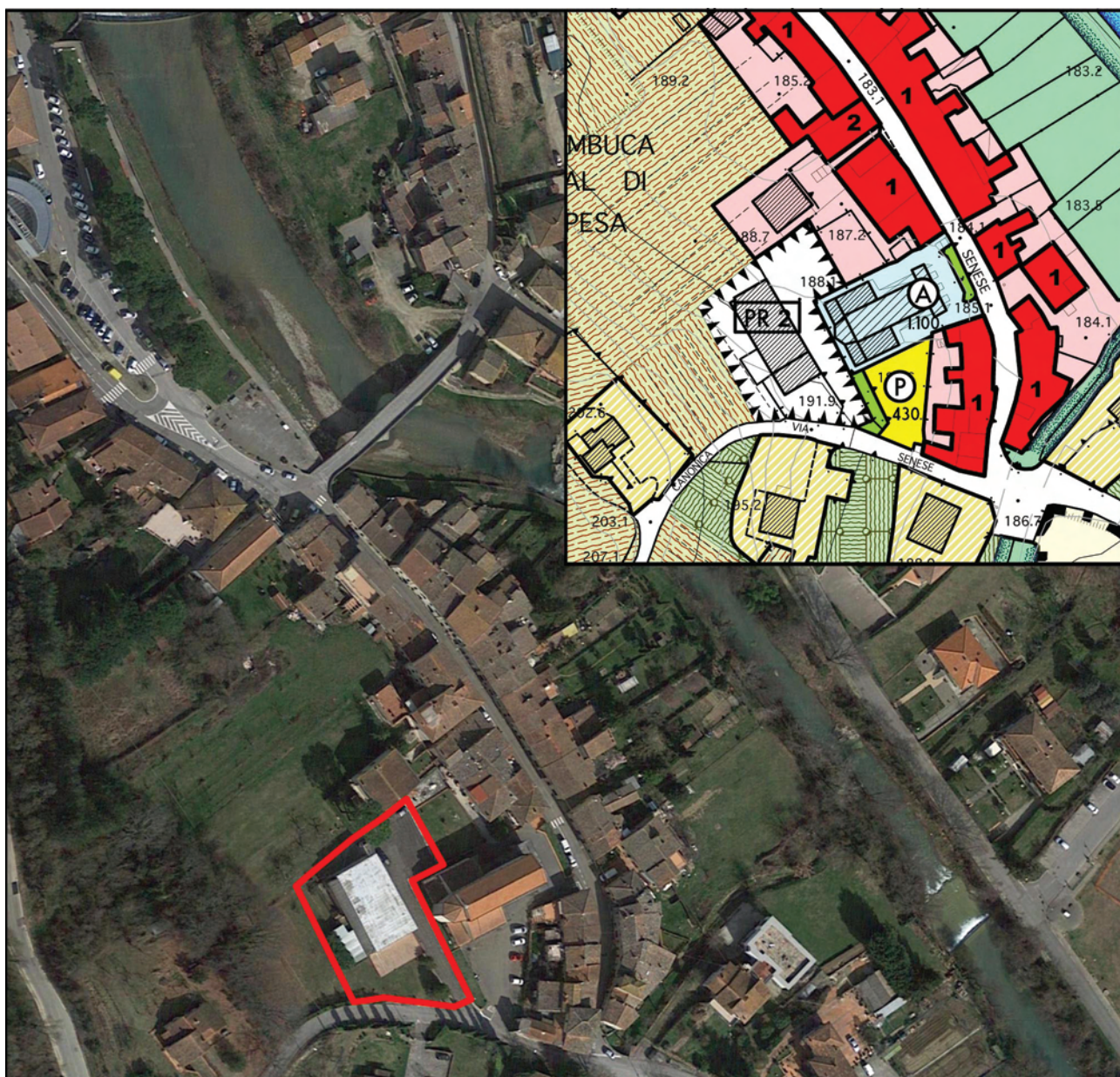
- intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione per una SUL di mq 500 e volume mc 1.500, per un'altezza massima di ml 7, allontanandosi dall'abside della chiesa, così da formare parcheggi pubblici per almeno mq: 300 e una piazza a corte con spazi aperti selciati che valorizzino la presenza della chiesa.

DESTINAZIONE D'USO:

- residenziale, e altre funzioni connesse quali direzionale, per servizi, turistico-ricettiva.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato.



AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE

AREA RESIDENZIALE VIA LUIGI BIAGI (ART. 41.C.I.I)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- si rivede una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente. Si propone un nuovo impianto urbanistico, con l'obiettivo di completare il tessuto edificato.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- superficie territoriale: mq 4.200, superficie fondiaria: mq 2.100
- SUL: mq 730, Volume: mc 2.200 con criteri di sostenibilità ambientale; H max: due, tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml 9
- verde pubblico: mq: 1.650, parcheggi pubblici: mq 450
- tipologia d'intervento: case singole o plurifamiliari
- destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

- progetto unitario convenzionato



AREA VIA CHIANTIGIANA (ART. 41.C.1.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

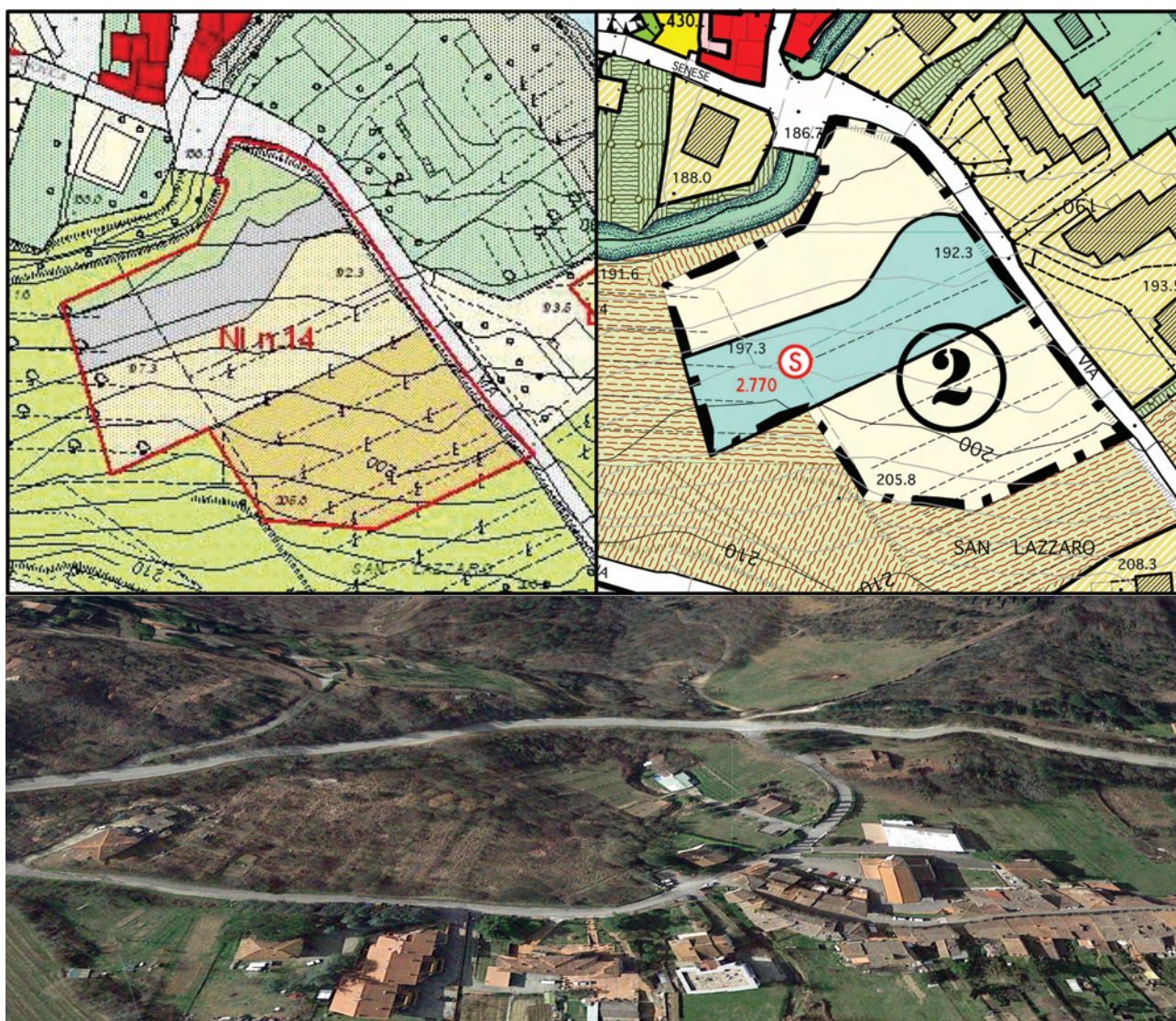
-l'area, già prevista nel regolamento urbanistico, è individuata con il numero 2 nella cartografia in scala 1:2.000. Si confermano le previsioni del Piano attuativo presentato e i parametri urbanistici che si riportano di seguito.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- superficie territoriale: mq 8.450
- destinazione d'uso: residenziale
- parametri edilizi SUL: mq 1.000, Volume: mc 3.000;
- H max: due piani fuori terra per un'altezza massima di ml 7
- verde pubblico: mq 830,
- parcheggi: mq 1.355
- viabilità pubblica: mq 365, distanza minima dalla strada ml.7.50
- area scolastica: mq 2.770
- tipologia d'intervento: case singole o plurifamiliari

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

- progetto unitario convenzionato



AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

AREA PRODUTTIVA DI STRADA DELLA PESA (ART. 41.D.I.I)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

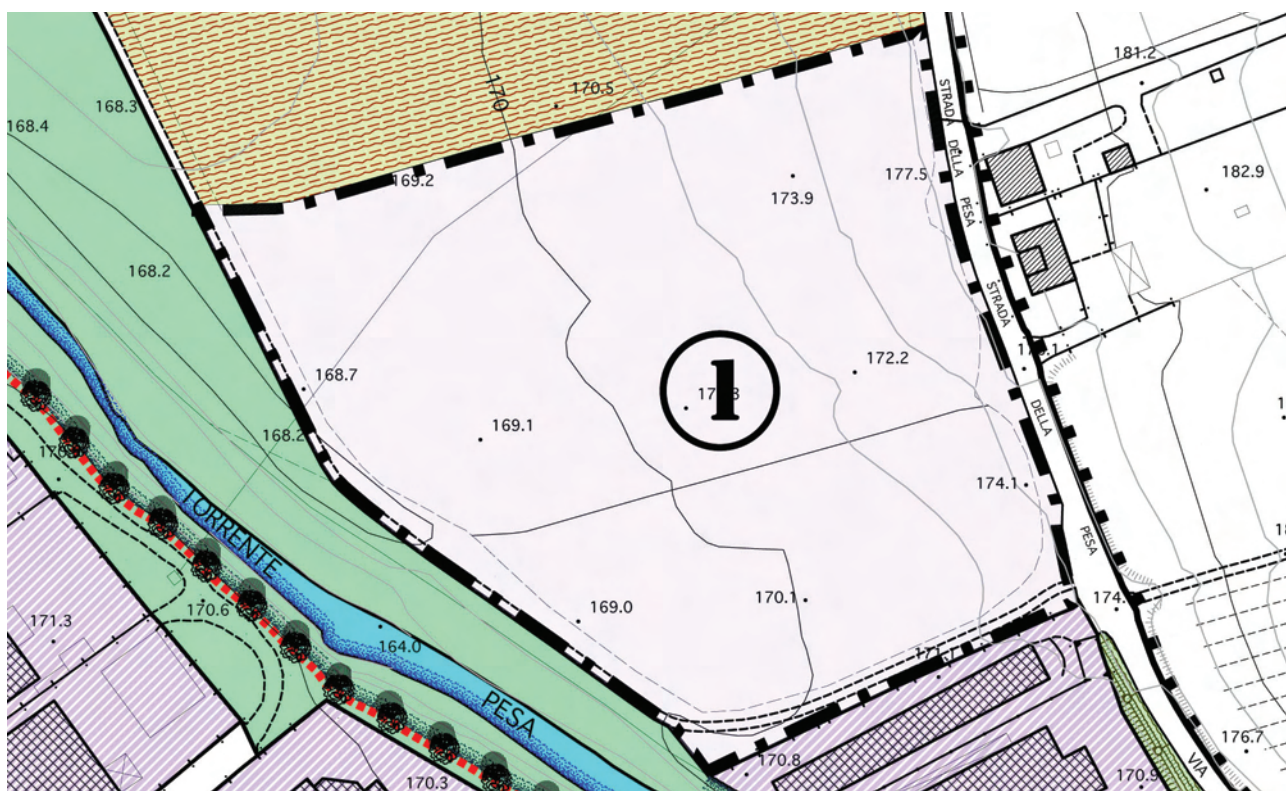
- Si tratta di completare il tessuto produttivo, in previsione dell'insediamento di funzioni qualificate collegate con le produzioni agricole del territorio, con un'adeguata dotazione di spazi pubblici a parcheggio e di sistemazioni a verde, con le quali definire il margine dell'insediamento e realizzare una buona transizione dell'urbanizzato verso la Pesa, garantendo il migliore inserimento paesaggistico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- superficie territoriale: mq 27.500; superficie fondiaria: mq 13.000
- RC 40% della superficie fondiaria, H max: ml 7.
- Fasce boscate, sistemazioni agrarie e verde pubblico: mq 8.500;
- Parcheggi pubblici: mq 2.000
- destinazione d'uso: artigianale-industriale, agricolo produttivo, direzionale, di servizio.

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

- si attua con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata



-Spazi pubblici: Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, parco urbano e parcheggi (escluso le sedi viarie) comunque non inferiore al 20 % della superficie territoriale produttiva (superiore al minimo di legge previsto all'art.5 del D.M. 2.04.1968 n.1444 pari al 10%).

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

-si attua con Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della LR n.65/2014.

-Nel caso di eventuale contestuale attuazione delle previsioni delle contigue aree produttive esistenti (AP), il Progetto unitario convenzionato potrà comprendere dette aree per un adeguato coordinamento progettuale, fatti salvi i parametri definiti per ogni zona.

-La progettazione generale dell'area dovrà essere orientata secondo i criteri e gli indirizzi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) così come anche definite dalla normativa regionale.

-Le Aree di cessione destinate a spazi pubblici dovranno essere recuperate per un min del 10% all'interno del lotto, per la rimanente parte il Soggetto Attuatore potrà proporre all'Amministrazione Comunale aree esterne al lotto che presentano, per la loro ubicazione, una migliore funzionalità pubblica rispetto a quelle individuabili all'interno del lotto. Resta a totale discrezione dell'Amministrazione Comunale l'accettazione di eventuali proposte di aree esterne.

-Il "Progetto unitario convenzionato", per quanto concerne le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà sviluppare nel dettaglio la progettazione di un adeguato parcheggio pubblico e delle aree a verde. Tali aree a verde potranno essere recuperate sia nella zona produttiva che nella limitrofa zona a verde privato ubicata in prossimità di via Leonardo da Vinci.

-Nell'area destinata a spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'installazione di un chiosco per somministrazione di alimenti e bevande per una Superficie massima mq 30



AREA PRODUTTIVA VIA FAUSTO MELOTTI, GIÀ APE 3 (ART. 41.D.1.3)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

-Si rivede la previsione, ridimensionando le trasformazioni nel rispetto degli indirizzi in attuazione del vincolo paesaggistico e della morfologia complessa dei luoghi, con l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, la dotazione di spazi pubblici, garantendo il migliore inserimento paesaggistico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- superficie territoriale: mq 37.000, superficie fondiaria: mq 30.000
- RC 40% della superficie fondiaria, H max: ml 9.
- verde pubblico: mq 3.650; parcheggi pubblici: mq 500
- destinazione d'uso: artigianale-industriale, direzionale, di servizio.

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

-si attua con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata



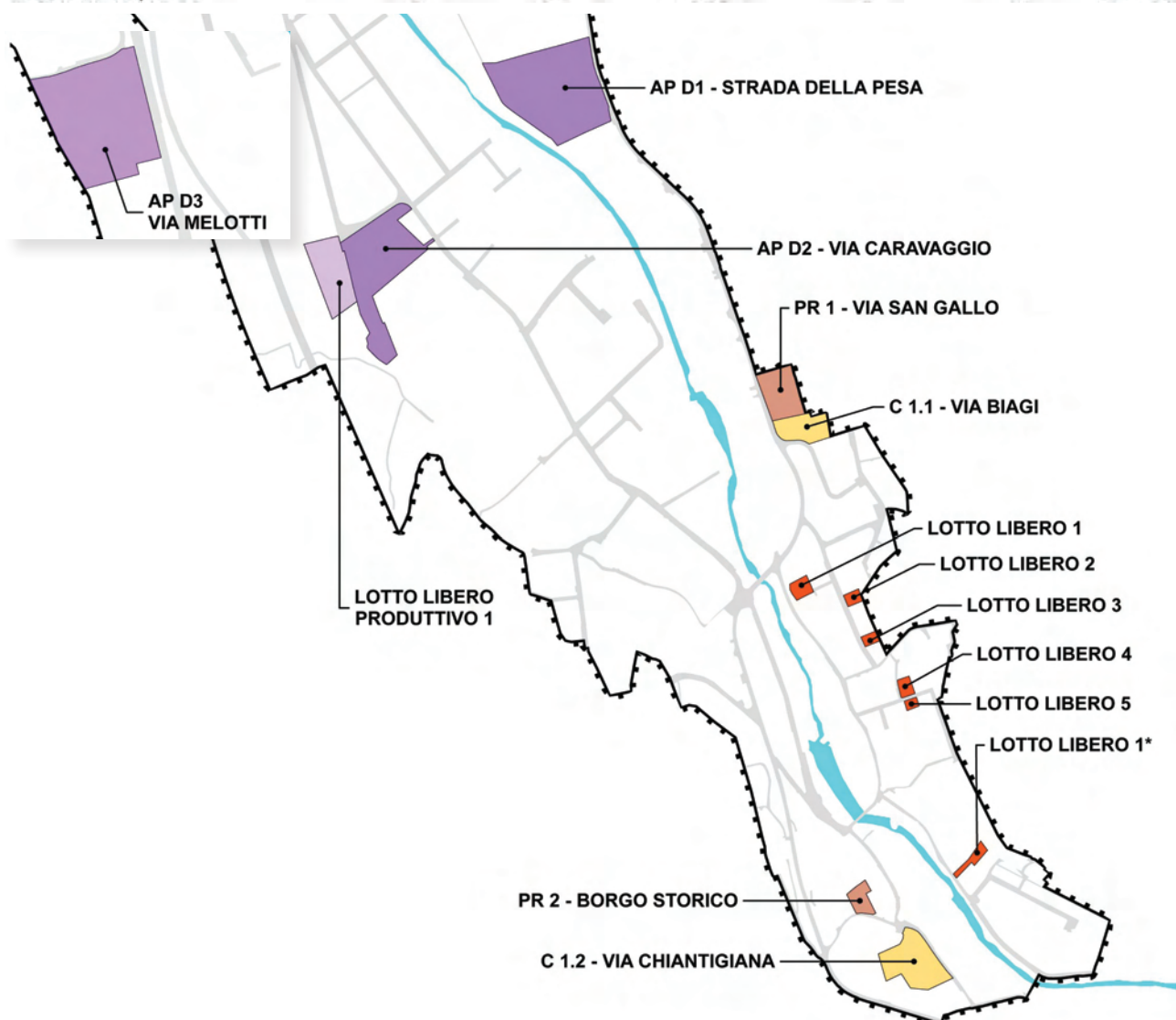
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE MC
Ristrutturazione urbanistica mc	Piano Strutturale	9.000	3.000	3.000	15.000
	attuato	1.652	0	0	1.652
	da attuare	7.348	3.000	3.000	13.348
	Piano Operativo	6.850	3.000	3.000	12.850
	Residuo 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

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

TABELLA DIMENSIONAMENTO 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



GLI SPAZI PUBBLICI: STATO ATTUALE E PROGETTO

A

SPAZI PUBBLICI ESISTENTI

	TAVARNELLE MQ	SAMBUCA MQ	SAN DONATO MQ	TOTALI MQ	MQ/ABITANTE (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

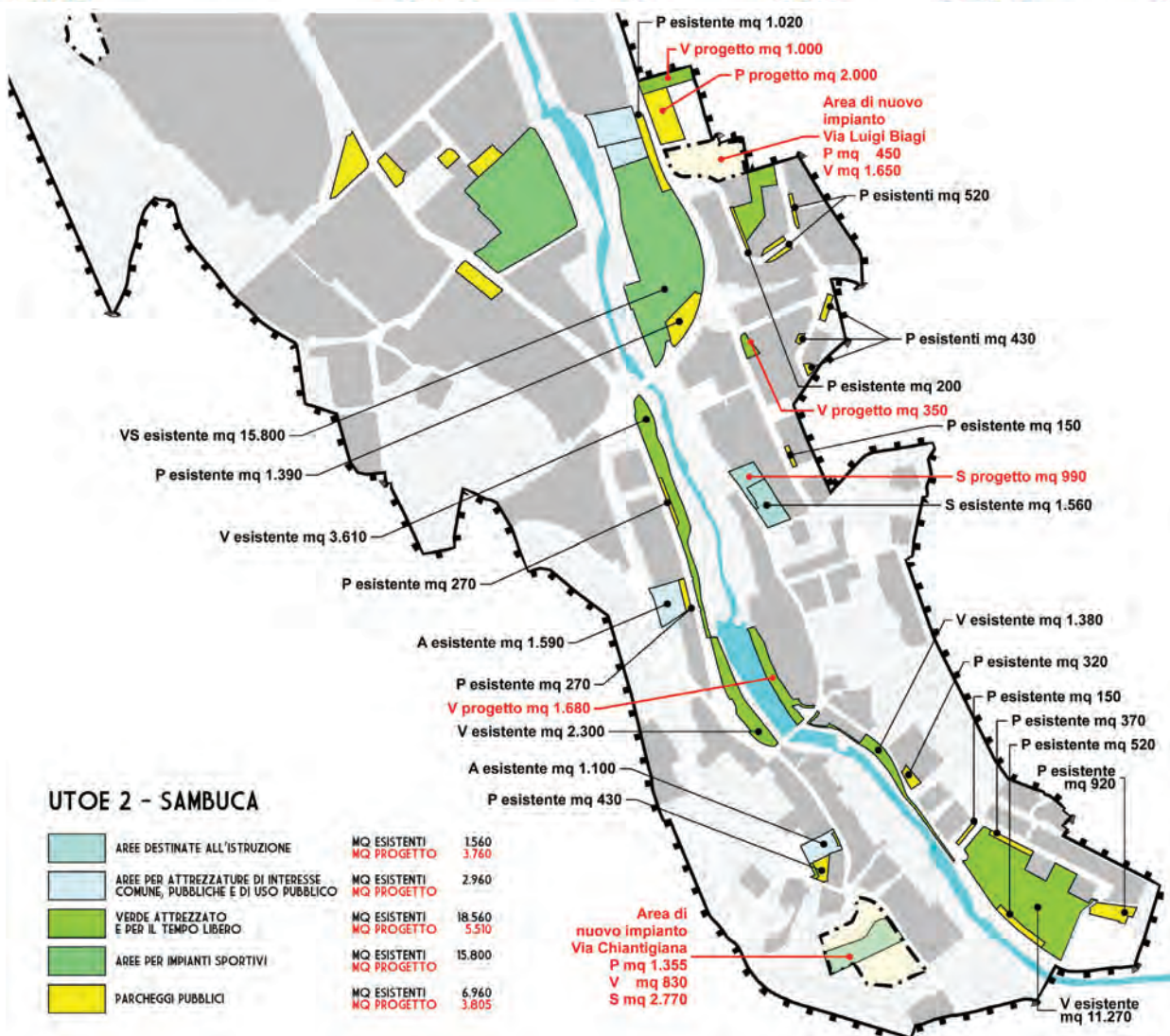
SPAZI PUBBLICI DI PROGETTO

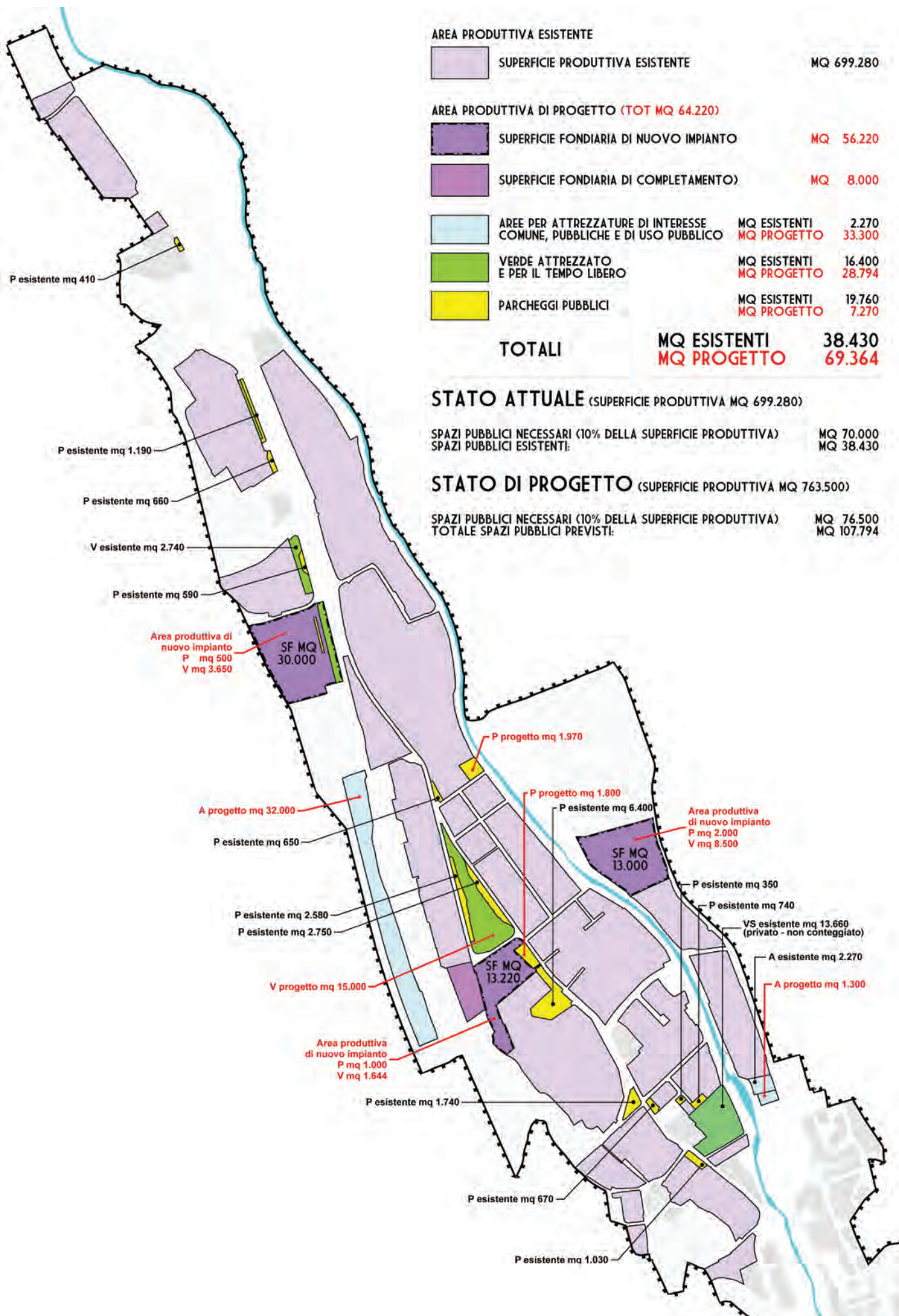
	TAVARNELLE MQ	SAMBUCA MQ	SAN DONATO MQ	TOTALI MQ	
SCUOLE	13.000	3.760	6.700	23.460	
ATTREZZATURE	0	0	0	0	
VERDE ATTREZZATO	34.147	5.510	2.700	42.357	
PARCHEGGI PUBBLICI	15.313	3.805	5.000	24.118	
TOTALI	62.460	13.075	14.400	89.935	

A+B

STATO DI PROGETTO

	TAVARNELLE MQ	SAMBUCA MQ	SAN DONATO MQ	TOTALI MQ	MQ/ABITANTE (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



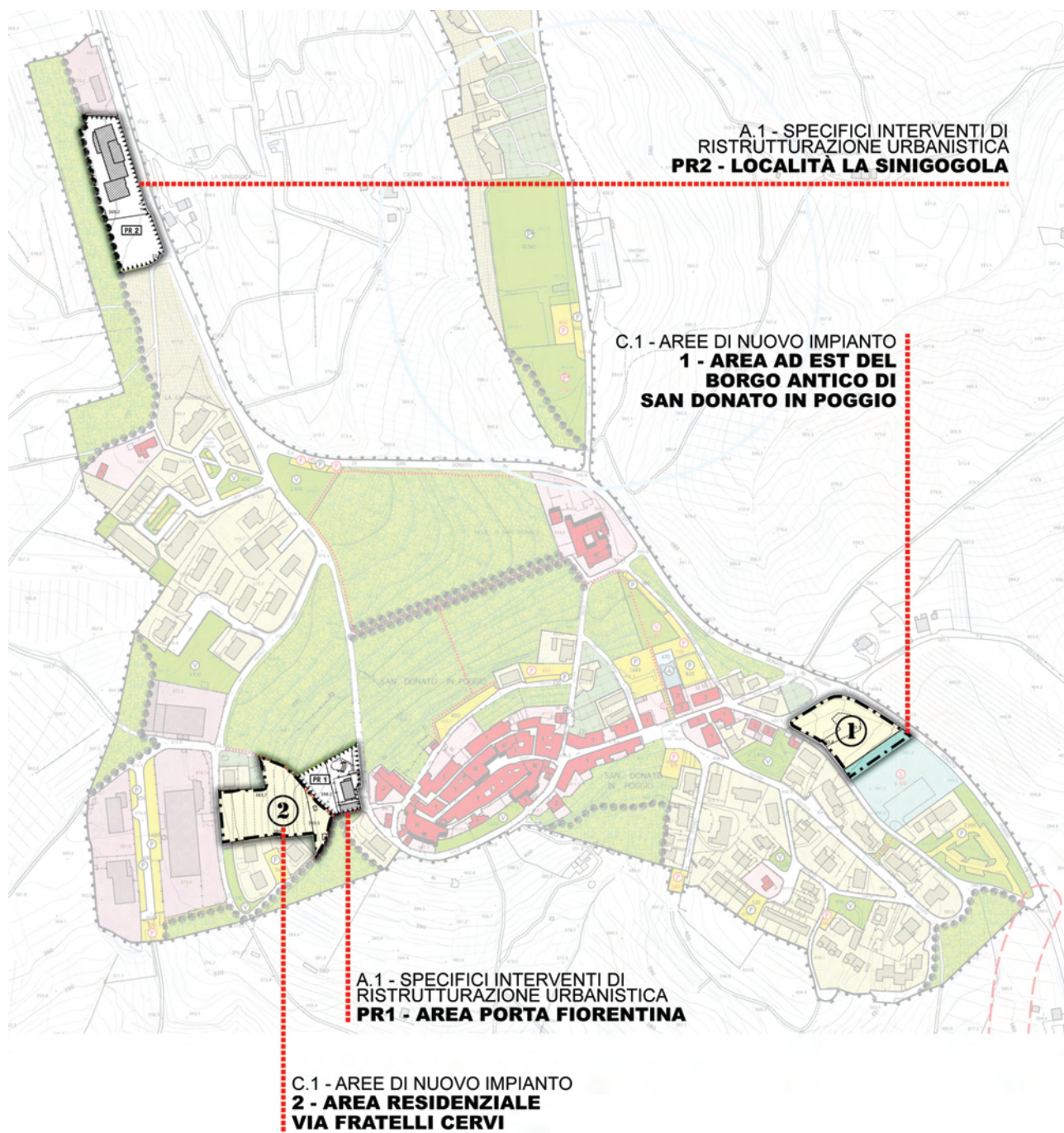


VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI

UTOE 2 - SAMBUCA	RETE ACQUEDOTTO	RETE FOGNARIA	Corridoio ecologico da riqualificare	Pericolosità Geomorfologica PAI	Pericolosità idraulica PAI	Classe acustica	Area di rispetto depuratore
SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
PR1 - Via San Gallo			PRESENZA	MEDIA		III-IV	
PR2 - Borgo storico			PRESENZA			III	
AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE							
Area di nuovo impianto Sambuca 1 - Via Luigi Biagi			PRESENZA	MEDIA		III	
Area di nuovo impianto Sambuca 2 - Via Chiantigiana			PRESENZA	MOLTO ELEVATA		III	
AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO							
Area produttiva di nuovo impianto Sambuca 1 - Strada della Pesa		DISTANTE	PRESENZA	Non è stata valutata la pericolosità da processi geomorfologici di versante	MOLTO ELEVATA	V	
Area produttiva di nuovo impianto Sambuca 2 - Via Caravaggio			PRESENZA	MEDIA		VI	
Area produttiva di nuovo impianto Sambuca 3 - Via Fausto Melotti		ASSENTE	PRESENZA			V-VI	

UTOE 3

SAN DONATO IN POGGIO



SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PR I: AREA PORTA FIORENTINA (ART. 42.A.1.I)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- riconversione del complesso scolastico, a seguito dello spostamento in strutture più idonee, con la sua conseguente trasformazione in residenziale e turistico ricettivo.

INTERVENTI AMMESSI:

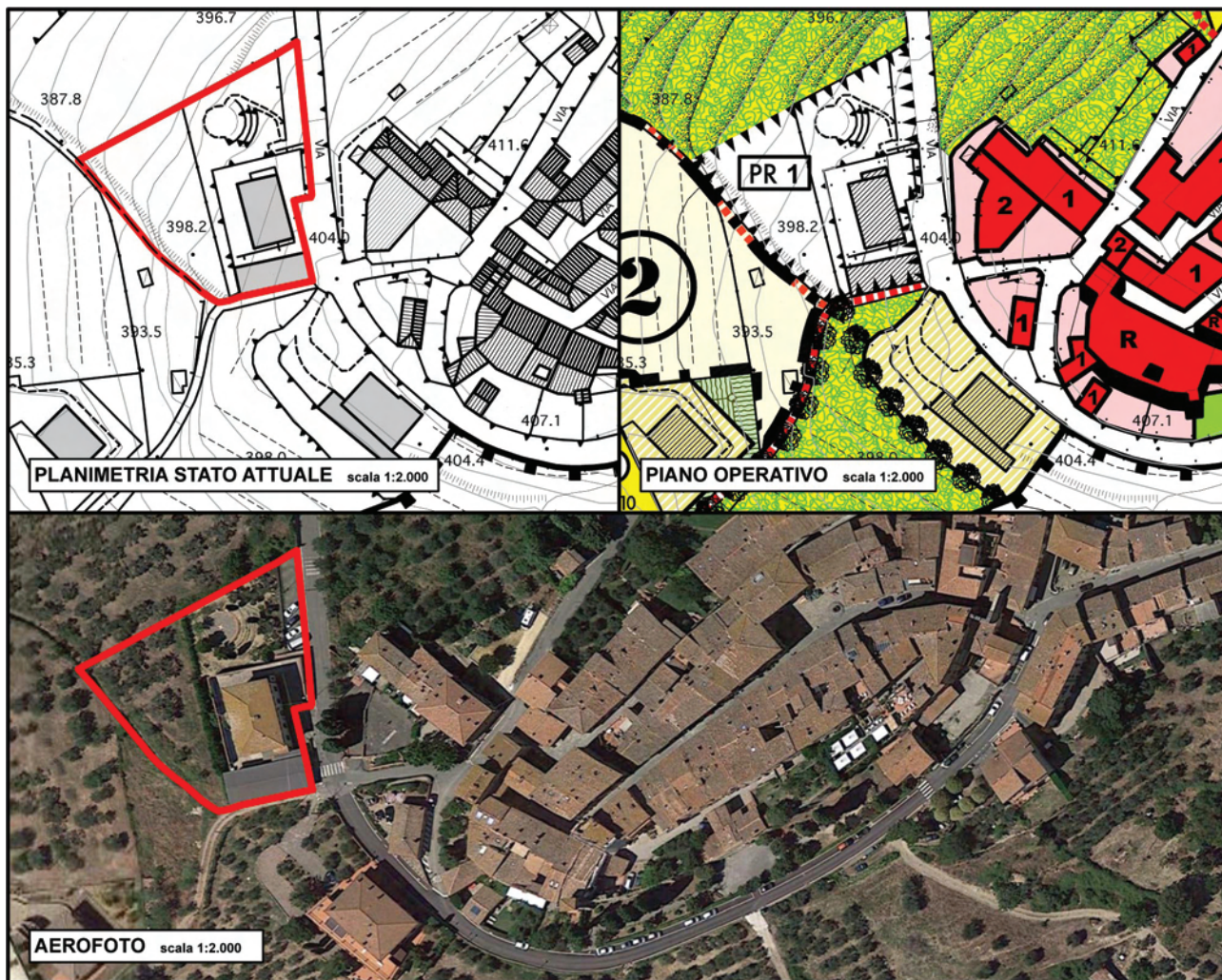
- sulla base di un'indagine storica e morfologica che determini precisamente i caratteri dei manufatti indicati in rosso in cartografia, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica con demolizione delle porzioni non idonee alle nuove 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, utilizzando materiali, tipologia e caratteri architettonici tali da inserirsi nel contesto storico-ambientale.
- destinazione d'uso: residenziale per un massimo di mc 1.500, direzionale, per servizi, turistico-ricettiva..

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE:

- l'intervento deve rispettare l'ambito individuato nella cartografia in scala 1:2.000, curare l'accessibilità e la sistemazione dell'area circostante con un'azione di rigenerazione urbana.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

- si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato.



PR 2 LOCALITÀ LA SINIGOGOLA (ART. 42.A.1.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

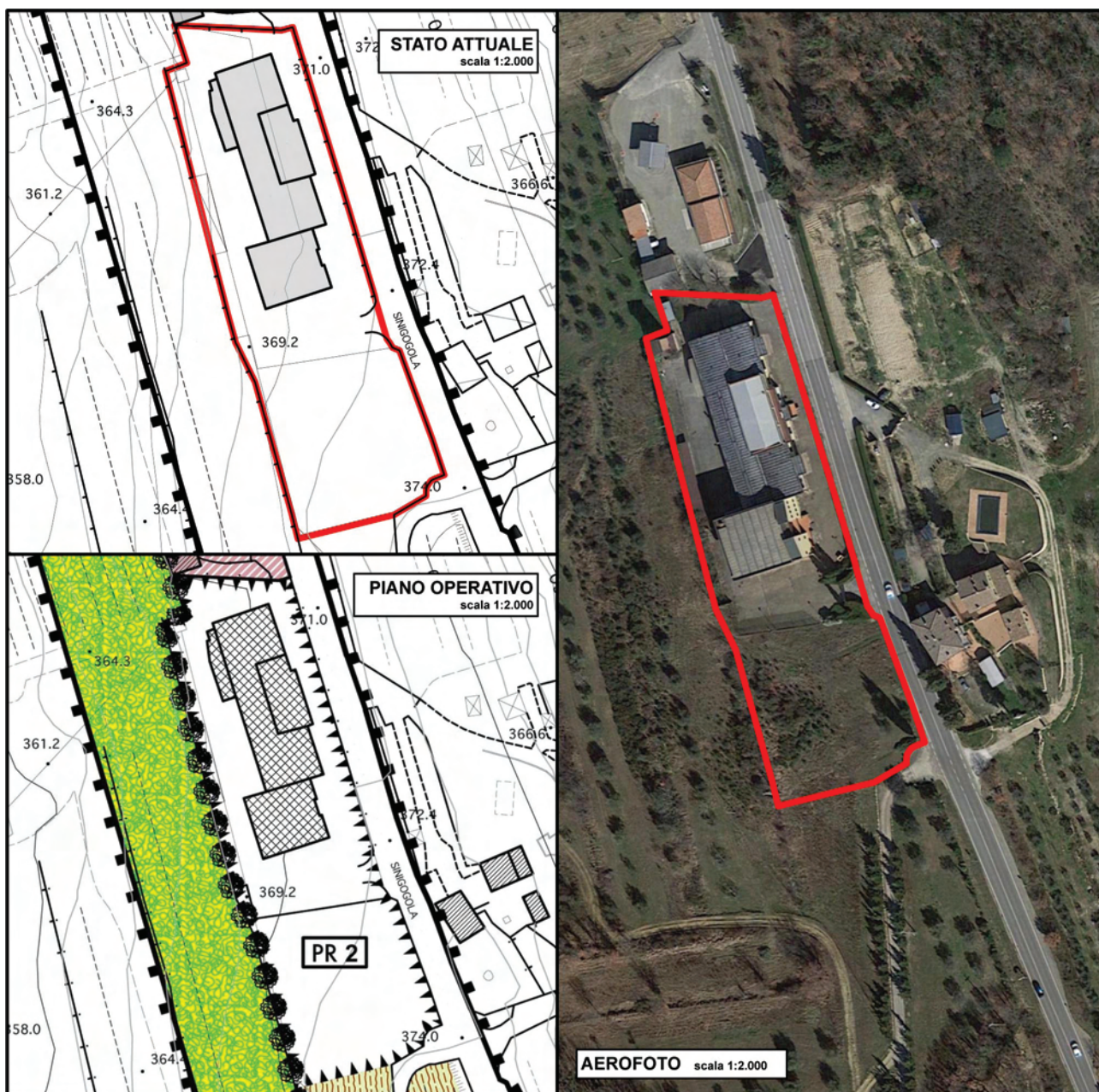
-Trasformazione di un complesso immobiliare dove si svolge attività produttiva, commerciale e di deposito. Si richiede la riconfigurazione completa del lotto di riferimento, tramite la quale si realizzi una nuova disposizione planimetrica dell'immobile che consenta anche la più ordinata e funzionale mobilità rispetto all'attuale.

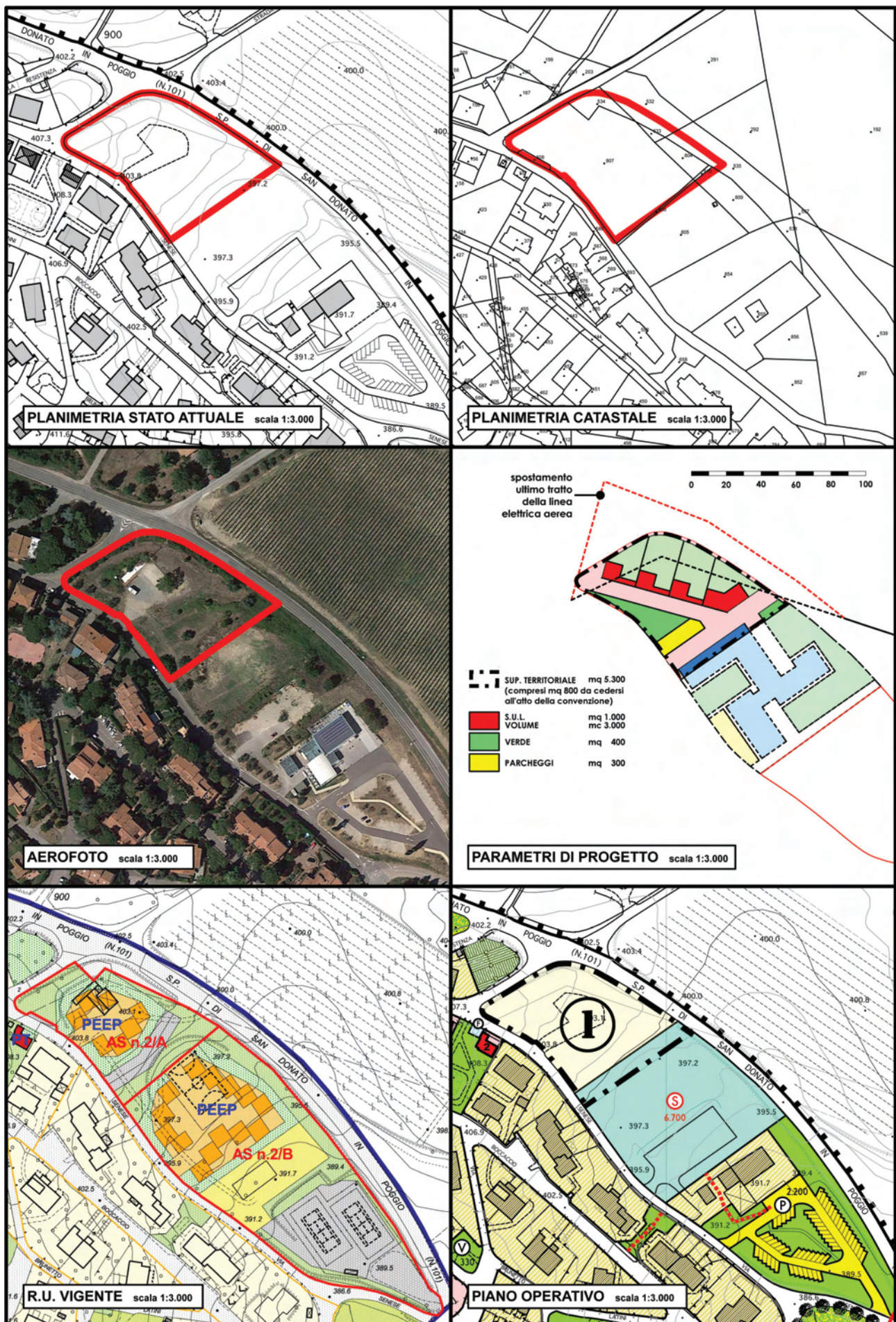
INTERVENTI AMMESSI:

-ristrutturazione urbanistica a parità di volume esistente, per un'altezza massima di ml. 7.
-destinazione d'uso:residenziale per un massimo di mc 1.500, turistico-ricettiva, direzionale, commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato e agricola urbana.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:

-l'intervento si attua mediante piano di recupero.





AREA RESIDENZIALE VIA FRATELLI CERVI, GIÀ NI 15 (ART. 42.C.1.2)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

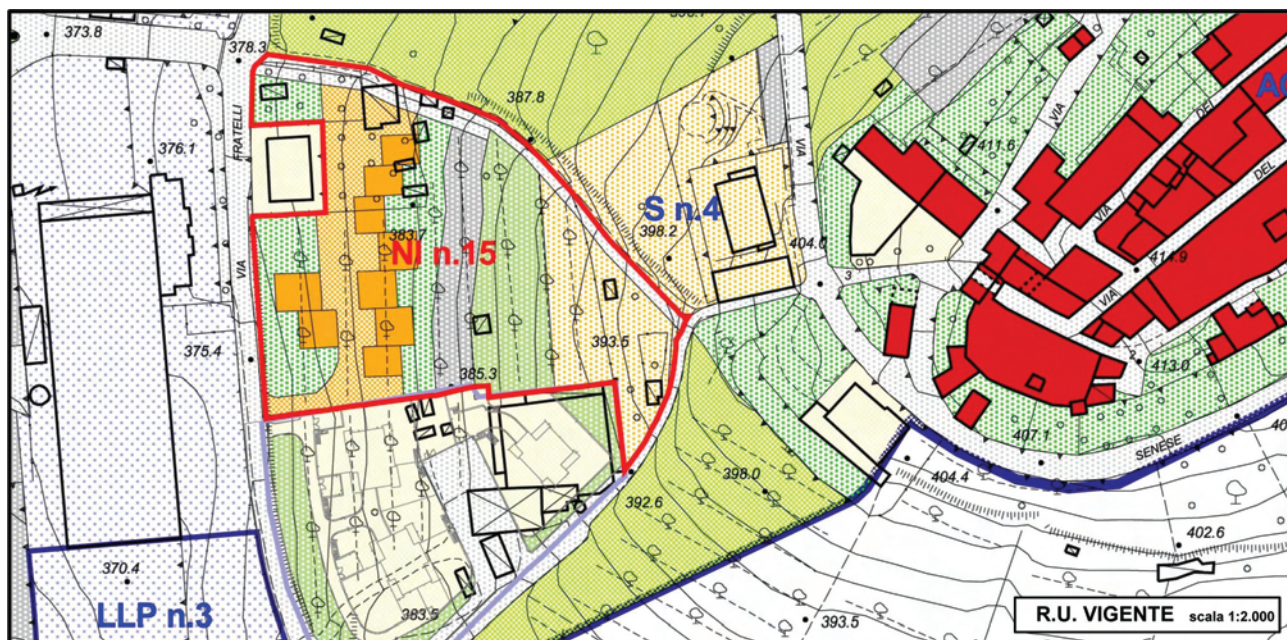
-È individuata con il numero 2 nella cartografia in scala 1:2.000. Si rivede una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente. Si realizza un completamento residenziale, minore rispetto alle previsioni precedenti e si migliora la dotazione di spazi pubblici a verde e parcheggio.

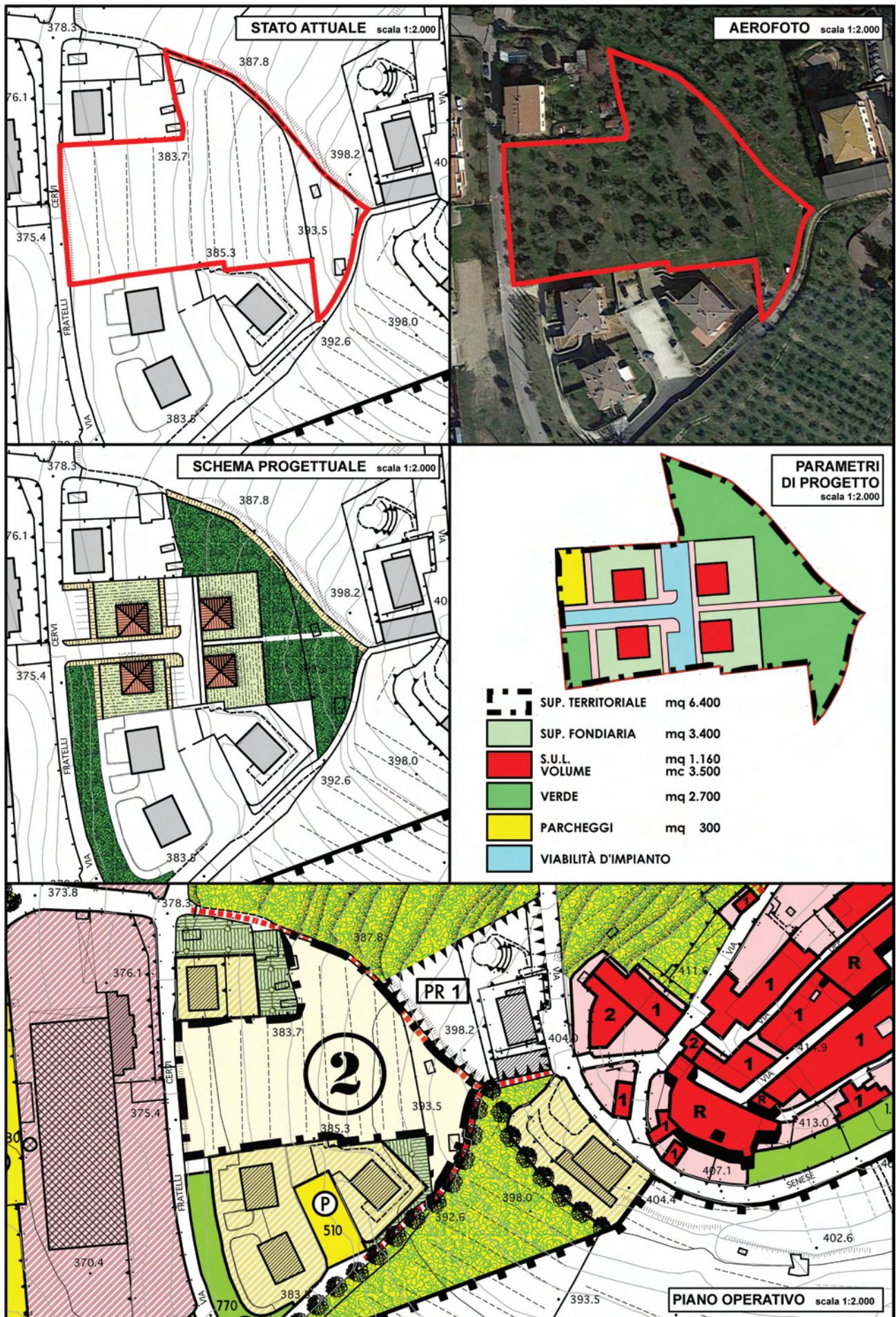
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- Superficie territoriale: mq 6.400;
- Superficie fondiaria area residenziale: mq 3.400
- SUL: mq 1.160, Volume: mc 3.500; H max: ml 7
- Verde pubblico: mq 500, verde mq 2.200 sistemato con olivi, vigneti e orti volti ad un uso sociale, per mantenere l'aspetto agricolo dell'area.
- Parcheggi pubblici: mq. 300
- Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale.
- Tipologia d'intervento: case mono o plurifamiliari

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO:

- piano attuativo, progetto unitario convenzionato





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

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

TABELLA DIMENSIONAMENTO UTOE 3 SAN DONATO

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

The map shows the layout of San Donato with four specific areas highlighted: PR 1 PORTA FIORENTINA (yellow), PR 2 SINIGOGOLA (red), C 1.1 AREA EST (yellow), and C 1.2 - FRATELLI CERVI (red). Arrows point from the text labels to their respective locations on the map.

GLI SPAZI PUBBLICI: STATO ATTUALE E PROGETTO

A	TAVARNELLE MQ	SAMBUCA MQ	SAN DONATO MQ	TOTALI MQ	MQ/ABITANTE (7.786 abitanti al 1/1/2017)
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI					
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 MQ	SAMBUCA MQ	SAN DONATO MQ	TOTALI MQ	
SPAZI PUBBLICI DI PROGETTO					
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 MQ	SAMBUCA MQ	SAN DONATO MQ	TOTALI MQ	MQ/ABITANTE (8.346 abitanti insediabili)
STATO DI PROGETTO					
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

VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI

UTOE 3 - SAN DONATO	RETE ACQUEDOTTO	RETE FOGNARIA	Corridoio ecologico da riqualificare	Pericolosità Geomorfologica PAI	Pericolosità idraulica PAI	Classe acustica	Area di rispetto depuratore
SPECIFICI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
PR1 San Donato - Porta Fiorentina						I	
PR2 San Donato - La Sinigogola		ASSENTE				V	
AREE DI NUOVO IMPIANTO RIPROGETTATE							
Area di nuovo impianto San Donato 1 - Area a Est del borgo antico						III	
Area di nuovo impianto San Donato 2 - Area residenziale Via Fratelli Cervi						III-IV	

UTOE 3 - SAN DONATO (AREA PRODUTTIVA)

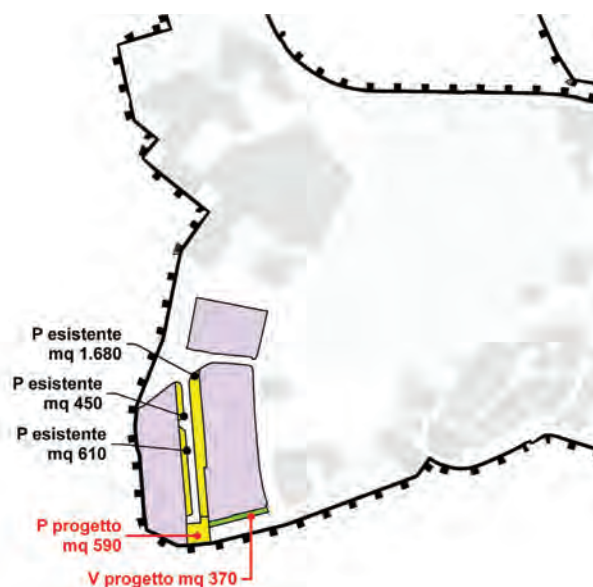
	SUPERFICIE PRODUTTIVA ESISTENTE	MQ 20.463	
	VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO	MQ ESISTENTI 0 MQ PROGETTO 370	
	PARCHEGGI PUBBLICI	MQ ESISTENTI 2.740 MQ PROGETTO 590	
TOTALI	MQ ESISTENTI MQ PROGETTO	2.740 960	

STATO ATTUALE (SUPERFICIE PRODUTTIVA MQ 20.463)

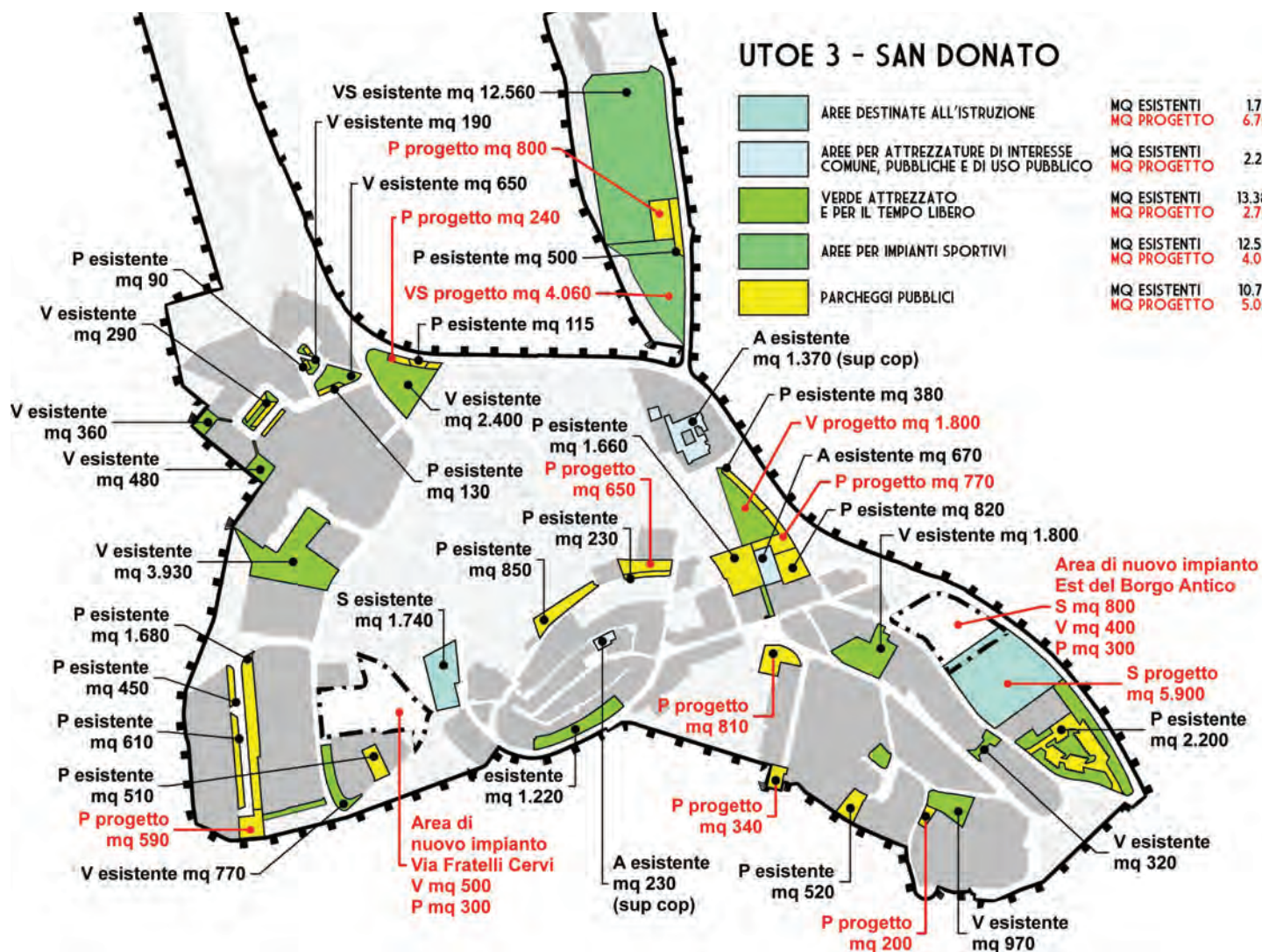
SPAZI PUBBLICI NECESSARI (10% DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA)	MQ 2.050
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI:	MQ 2.740

STATO DI PROGETTO (STESSA SUPERFICIE PRODUTTIVA)

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



SPAZI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO



INTERVENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

VALUTATI DALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

DEFINIZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO E DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il territorio extraurbano è suddiviso nel Piano strutturale in due ambiti principali: Crinali e fondovalli della Pesa e dell'Elsa a loro volta suddivisi in luoghi geografici: il crinale di Noce, di Bonazza e della Romba nell'ambito del Virginio; Badia a Passignano e i crinali di levante, quelli di San Donato e Matriolo, nell'ambito della Pesa. Per facilitare la Gestione del territorio, le componenti strutturali sono inquadrare all'interno di specifiche definizioni di paesaggio, tipico dei luoghi:

- 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 (le aree boscate);
- il paesaggio dei crinali (i crinali insediati, le aree di protezione paesistica);
- il paesaggio agrario dei versanti (aree a maglia tradizionale e della produzione agricola).

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 ed 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.

La definizione di un *perimetro del territorio urbanizzato* è un elemento portante dei nuovi strumenti di pianificazione regionale (PIT e LR 65/2014). Il Piano strutturale comunale vigente già individuava un limite urbano che coincideva con il limite UTOE, in quanto quest'ultime sono pensate come esclusive del territorio urbanizzato e non relative all'intero territorio comunale.. 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. Nel 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 *"disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato"* della L.R. 65/2014, che definisce *"territorio urbanizzato"* le parti non classificate come *"aree a esclusiva o prevalente funzione agricola"* nei piani strutturali vigenti.

Il nuovo PTCP di Firenze, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.1 del 10/1/2013, ha recepito nella carta dello Statuto del Territorio, come perimetro delle UTOE del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, quello rappresentato nel Regolamento Urbanistico approvato.

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.

In definitiva si considera *"territorio urbanizzato"*, ai sensi dell'art.224 della LR n.65/2014, le UTOE rappresentate nel vigente PTCP, quale limite delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola in esso individuate. A questo si fa quindi riferimento per l'individuazione degli interventi esterni al perimetro che necessitano, per la loro attuazione, della conferenza di copianificazione.

Stabilito il perimetro del territorio urbanizzato è stata fatta la ricognizione delle previsioni di impegno di suolo non edificato esterne al perimetro. Si tratta in genere di progetti di strade già in discussione da tempo, per i quali la valutazione dell'Amministrazione è necessaria, anche in relazione alla programmazione economica e ai tempi di attuazione, in quanto soggette a decadenza quinquennale. Inoltre si segnalano una serie di interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica e di rigenerazione.

I VIABILITÀ DI INTERESSE REGIONALE: COMPLETAMENTO DELLA CIRCONVALLAZIONE IN VARIANTE ALLA CASSIA NEL TRATTO QUATTRO STRADE, BORGHETTO, RACCORDO CON LA CASSIA.

È un'opera parzialmente realizzata, il cui completamento è già previsto nel Piano vigente e nel PTC.

LO STATO DEI LUOGHI.

La previsione di nuova viabilità riprende il tracciato che corre a ponente dell'abitato di Tavarnelle, andando a concludere un semi-anello che si ricollega alla strada già nazionale Cassia. 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.

L'IPOTESI PROGETTUALE.

L'ipotesi progettuale rivede quella precedentemente indicata nel Regolamento urbanistico vigente, individuando sempre un corridoio infrastrutturale, ma con un percorso più breve che riduce l'impatto sul territorio. Inoltre si seguono più precisamente le curve di livello che corrispondono all'impianto delle coltivazioni, cosa che consente di diminuire l'interruzione dell'assetto agrario dei terreni e il taglio delle linee strutturali del paesaggio.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT.

Il corridoio interessato non costituisce un bene paesaggistico e non è soggetta a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004) qualora intercetti aree tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004) dovrà sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente. Nel Piano operativo risultano condivisi gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto

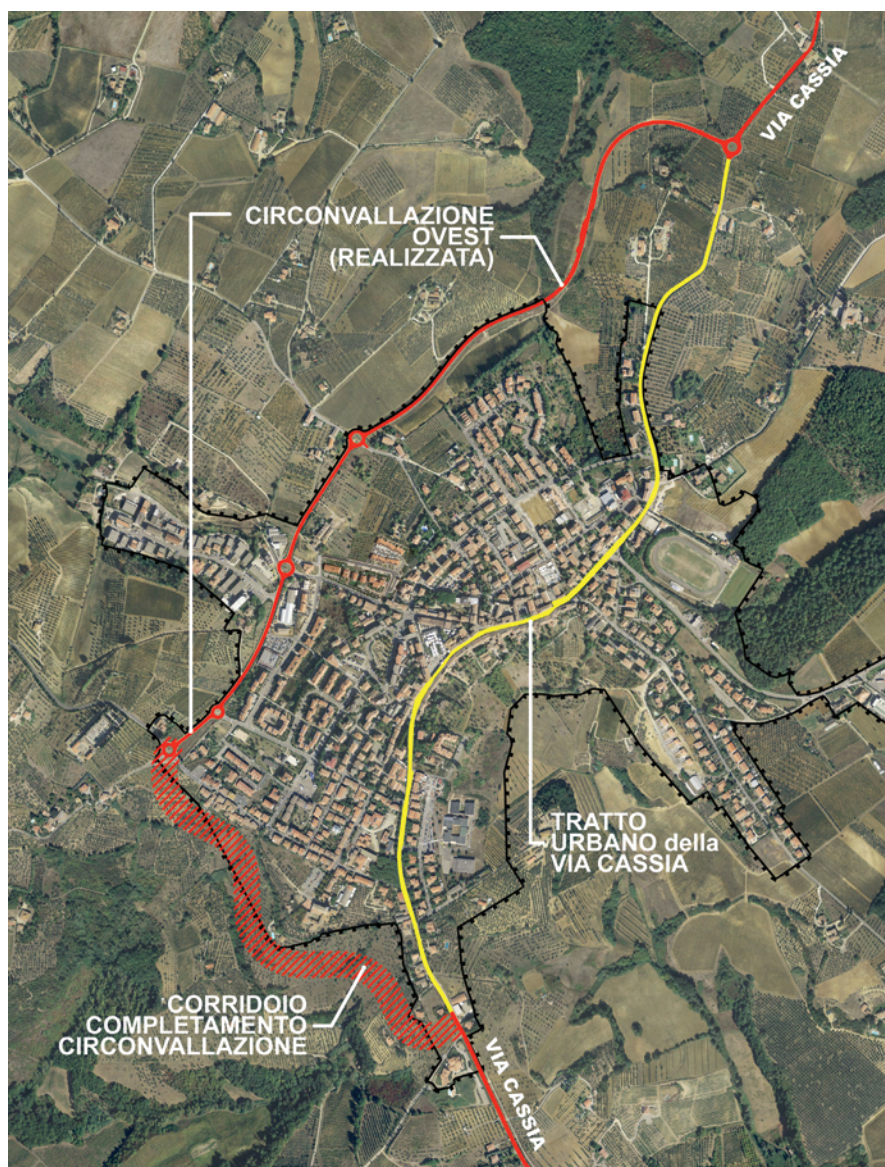
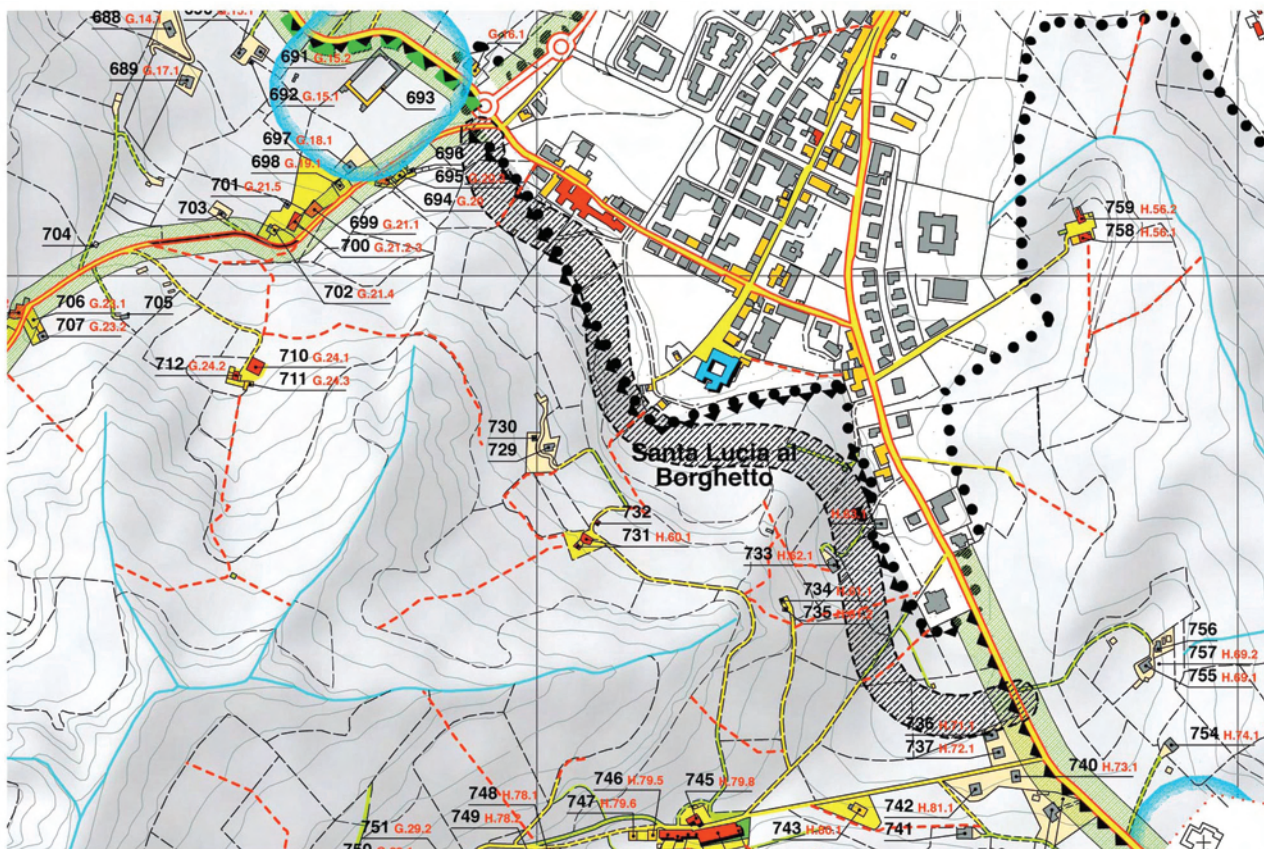
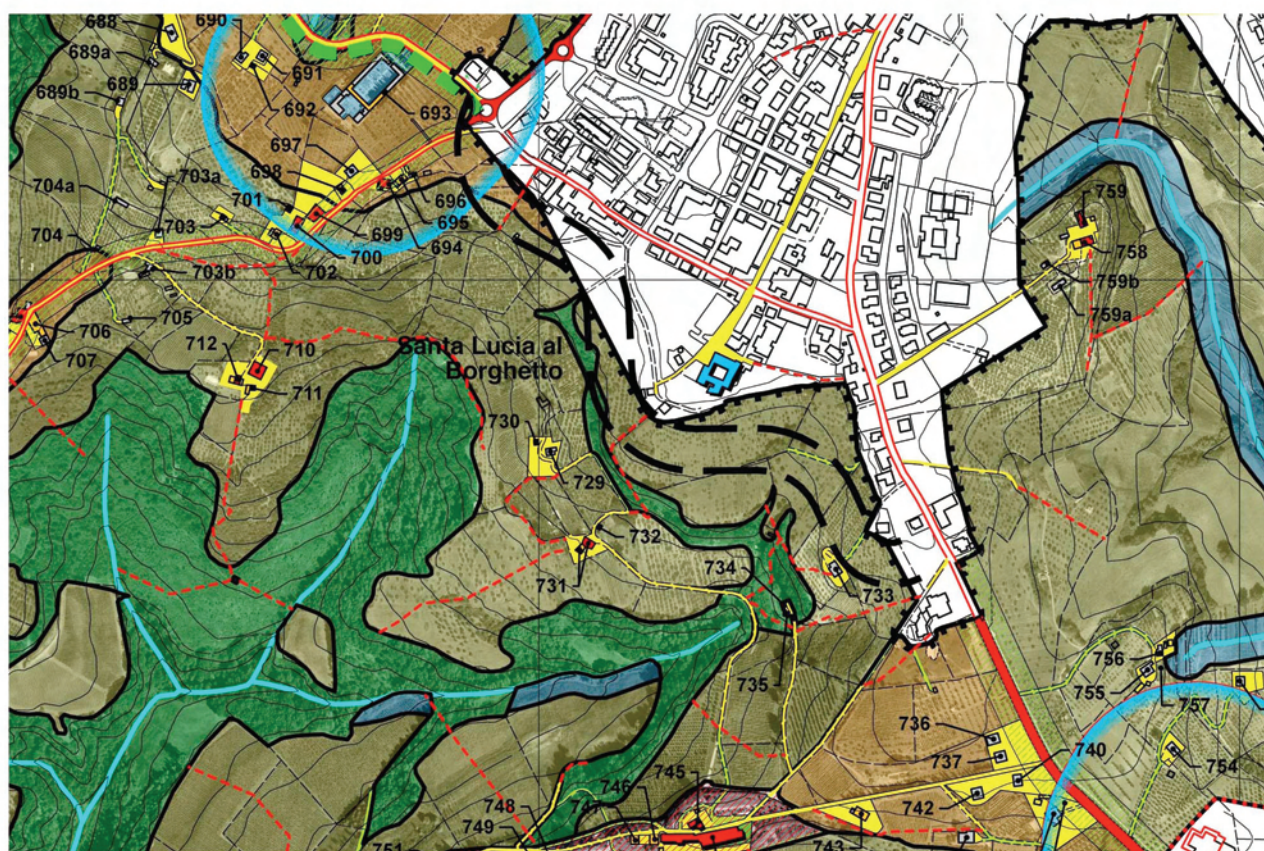


Fig. 1. Tavarnelle e la proposta di completamento della sua circonvallazione



STATO ATTUALE (RU APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N.34 DEL 1 LUGLIO 2008)

1:10.000



NUOVA PREVISIONE

1:10.000

Fig. 2. Il completamento della circonvallazione di Tavarnelle nel RU vigente e in quello proposto

prevalenti, e i progetti attuativi dovranno tenere conto degli obiettivi di qualità e delle direttive indicate nella Scheda d'ambito 10 Chianti del PIT, con particolare attenzione ai seguenti punti:

- 1.6: *nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la 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;*
- 2.3: *negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità;*

2 VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE: 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, che consiste nel realizzare un tracciato esterno necessario per superare l'abitato di Noce.

LO STATO DEI LUOGHI E LE INDICAZIONI DI PIANO STRUTTURALE.

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 storico, 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 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. Di norma saranno da favorire gli interventi che privilegino l'utilizzo di tracciati esistenti o il ripristino di quelli preesistenti, individuati in cartografia, mentre eventuali adeguamenti dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica"*

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE.

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



Fig. 3. Il corridoio infrastrutturale e il tracciato indicativo proposto su base CTR, catastale e aerea

di transito.

L'occasione della nuova viabilità consente anche di qualificare il complesso tardo-rinascimentale 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.

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.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

Il corridoio 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). Qualora intercetti aree tutelate ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004) dovrà sottostare alla disciplina dell'elaborato 8b allegato alla disciplina di Piano del PIT-PPR vigente. Nel Piano strutturale si dan-



Fig. 4. (sinistra):
Veduta da Est
dell'ipotesi di tracciato

Fig. 5. (sopra):
Planimetria dell'ipotesi
di tracciato

no indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, e dalla condizione geomorfologica di crinale storico insediato.

I progetti attuativi dovranno tenere conto degli obiettivi di qualità e delle direttive indicate nella Scheda d'ambito 10 Chianti del PIT, con particolare attenzione ai seguenti punti:

- 1.1: *mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;*
- 1.2: *tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;*
- 1.3: *tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;*
- 1.6: *nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la 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;*
- 2.3: *negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;*

3 VIABILITÀ DI INTERESSE PROVINCIALE: VARIANTE ALL'ALTEZZA DEL SANTUARIO DI PIETRACUPA DELLA STRADA PROVINCIALE 101 SAN DONATO-FIRENZE

Si tratta di un'opera già indicata nel Regolamento urbanistico vigente e non attuata di cui si ripropone la previsione. L'intervento consiste in un by-pass necessario per superare il Santuario di Pietracupa e le case circostanti.

LO STATO DEI LUOGHI E LE INDICAZIONI DI PIANO STRUTTURALE.

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.

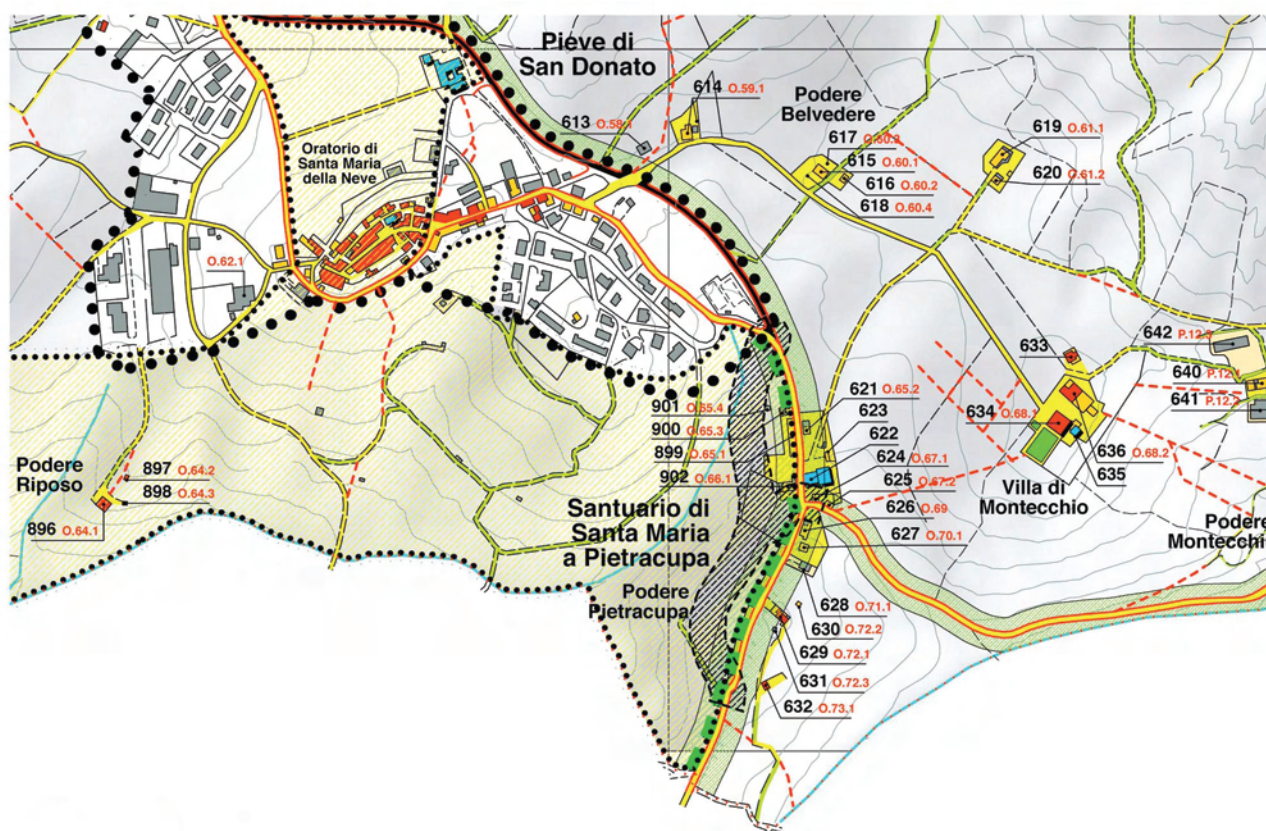
Fig. 6. La Strada Provinciale n.101 davanti al Santuario di Santa Maria delle Grazie





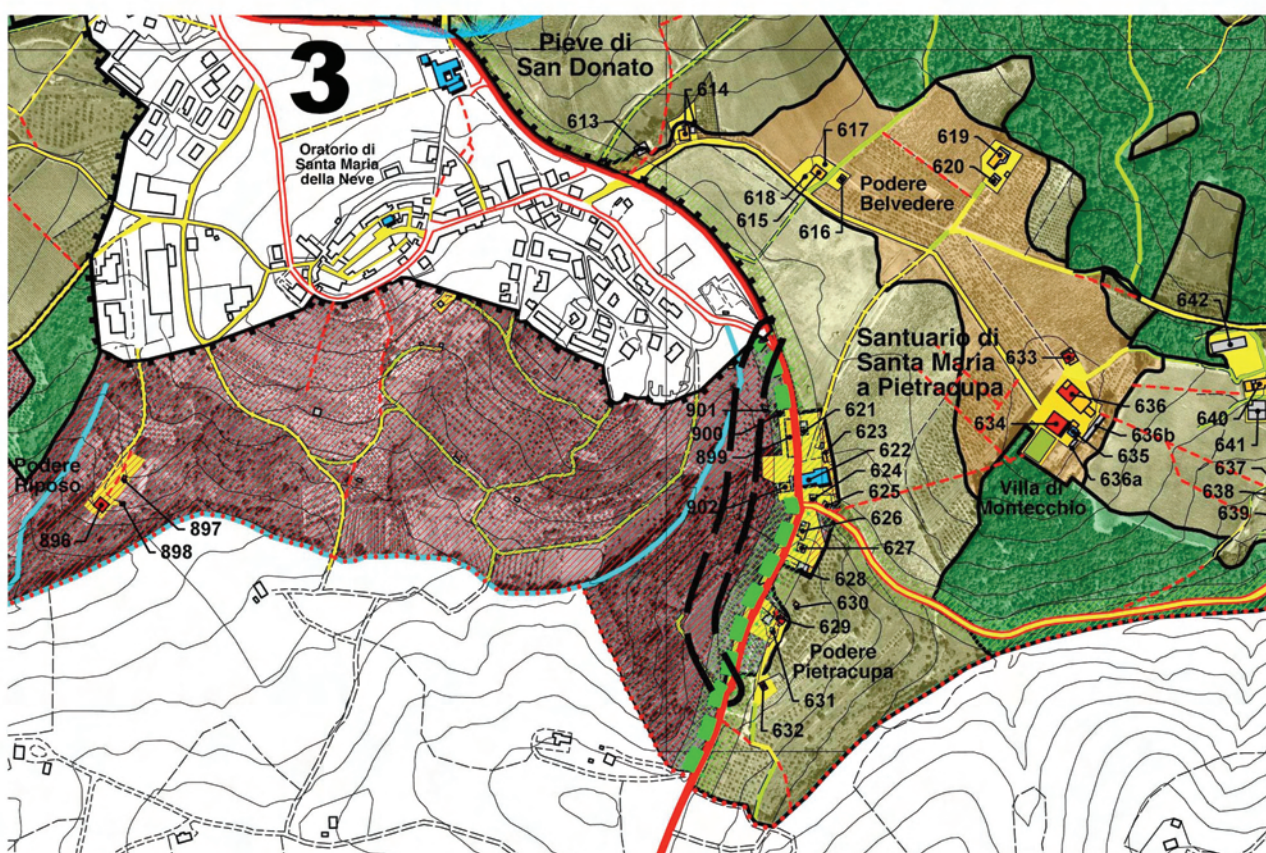
Fig. 7. San Donato in Poggio e la proposta di circonvallazione dell'abitato di Pietracupa

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.



STATO ATTUALE (RU APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N.34 DEL 1 LUGLIO 2008)

1:10.000



NUOVA PREVISIONE

1:10.000

Fig. 8. La previsione di circonwallazione di Pietracupa nel RU vigente e in quello proposto

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"

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

L'intervento è motivato dal migliorare le condizioni di sicurezza e di qualità di vita dei residenti e per valorizzare la qualità dei luoghi e delle visite 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 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 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.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

Il corridoio interessato rientra fra i beni paesaggistici ed è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). In particolare è soggetta al vincolo 106 del 28/4/1970 relativo a San Donato in Poggio, con la seguente motivazione: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un ambiente prevalentemente silvano formato in gran parte da boschi di resinosa in cui di aprono ampi spazi coltivati ad oliveto e vigneto. Al centro di tale territorio così schiettamente naturale è il borgo fortificato di S. Donato in Poggio"*.

Pur riscontrando che l'area in questione per la posizione marginale, non presenta gli elementi paesaggistici indicati nel provvedimento di vincolo, sarà comunque soggetta alle prescrizioni indicate nell'elaborato 3B del PIT con valenza di piano paesaggistico, Scheda 106 Firenze.

4 PARCHEGGI PUBBLICI A SAN DONATO IN POGGIO, IN FONDO A VIA FRANCESCO PETRARCA, CON FUNZIONI ANCHE DI ROTATORIA, A PIETRA CUPA

LO STATO DEI LUOGHI

Si tratta della previsione di un parcheggio pubblico posto al termine di via Francesco Petrarca a San Donato in Poggio. La via Francesco Petrarca è una strada rettilinea a fondo chiuso che segue la linea di massima pendenza. La strada ha la funzione d'impianto di una lottizzazione recente, nella prima parte con edifici plurifamiliari di intervento pubblico degli anni 60, poi completata con edifici unifamiliari più recenti. Il parcheggio previsto è di circa 350 metri quadri e si colloca tutto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato che, in questo punto, segue precisamente l'andamento dei lotti edificati.

Rientra 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. Pur facendo parte del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, anche per la sua posizione a stretto contatto con l'abitato, l'area è incolta e si presenta senza alberature. Dal punto di vista morfologico è in piano nel primo tratto per poi declinare verso ponente con un dislivello di circa due metri.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

L'intervento è motivato dalla volontà di ampliare la dotazione di spazi pubblici a parcheggio di un'area di recente urbanizzazione che vede complessi plurifamiliari e case unifamiliari abitati con una densità discreta per il carattere dei luoghi, i cui spazi privati di parcheggio, per le modificate caratteristiche dei mezzi e delle condizioni di vita, non sono più in grado di ospitare le auto dei residenti e dei visitatori. Inoltre la strada, per le sue caratteristiche geometriche, per l'andamento in pendenza e il fatto che sia a fondo chiuso, necessita anche di uno spazio di manovra per invertire la marcia soprattutto per i mezzi di servizio.

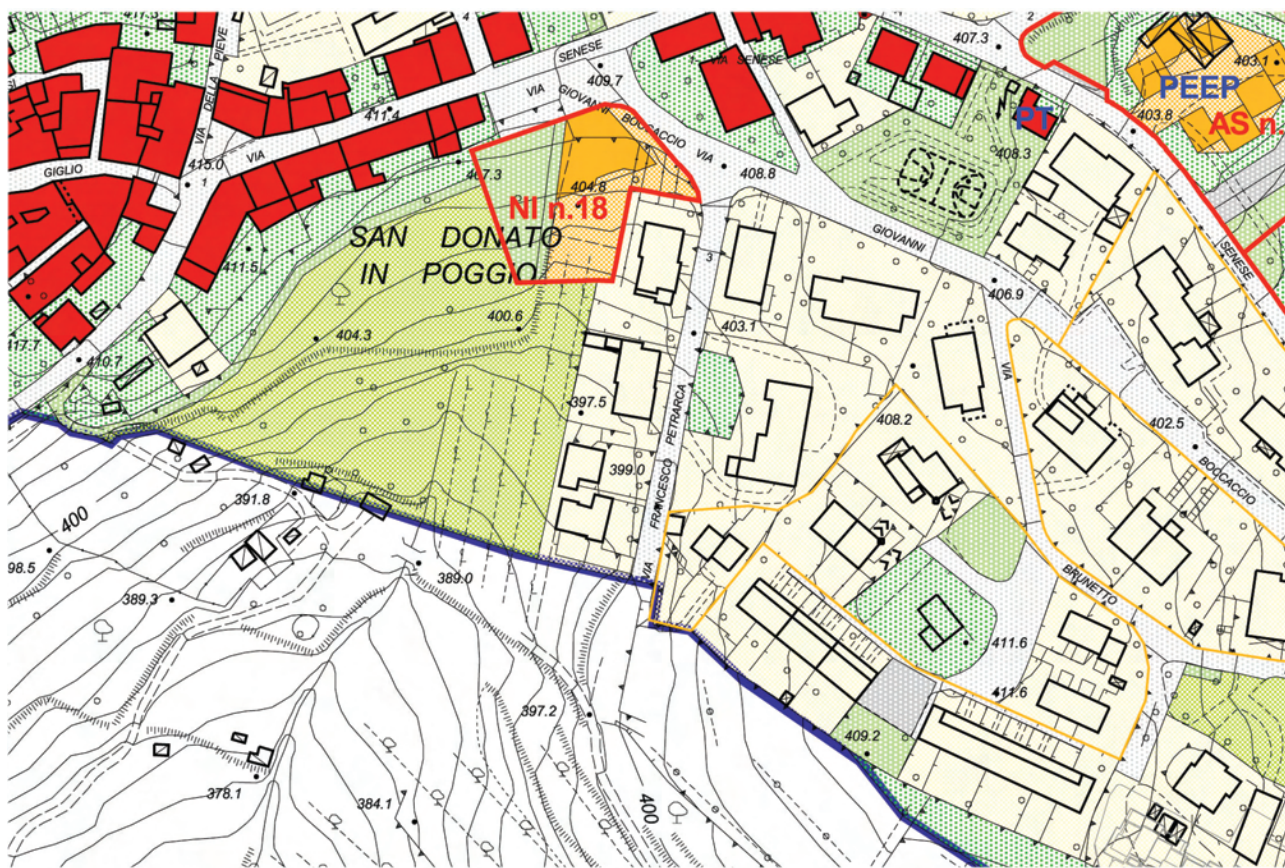
CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

L'area del parcheggio rientra fra i beni paesaggistici ed è soggetto a particolare tutela ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). In particolare è soggetta al vincolo 106 del 28/4/1970 relativo a San Donato in Poggio, con la seguente motivazione: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un ambiente prevalentemente silvano formato in gran parte da boschi di resinosa in cui di aprono ampi spazi coltivati ad oliveto e vigneto. Al centro di tale territorio così schiettamente naturale è il borgo fortificato di S. Donato in Poggio”*.

Pur riscontrando che l'area in questione per la posizione marginale, non presenta gli elementi paesaggistici indicati nel provvedimento di vincolo, sarà comunque soggetta alle prescrizioni indicate nell'elaborato 3B del PIT con valenza di piano paesaggistico, Scheda 106 Firenze.



Fig. 9. Stato attuale del tratto finale di via Petrarca a San Donato in Poggio: veduta aerea



STATO ATTUALE (RU APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N.34 DEL 1 LUGLIO 2008)

1:2.000



NUOVA PREVISIONE

1:2.000

Fig. 10. La previsione del parcheggio di via Petrarca a San Donato nel RU vigente e in quello proposto

5 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)

LO STATO DEI LUOGHI

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.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

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. Infatti - come già detto - con la variante stradale si può procedere ad una qualificazione dell'intero resede della villa dell'Ugo, coinvolgendo l'accesso al tennis, come meglio indicato nei disegni sottostanti.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

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. Come già evidenziato in precedenza, nel Piano strutturale si danno indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, e dalla condizione geomorfologica di crinale storico insediato. In particolare la realizzazione dell'intervento è consentita



Fig. 11. A sinistra, Villa dell'Ugo nella tavola del nuovo RU; a destra, il progetto di riqualificazione

all'interno del resede individuato in cartografia in scala 1/10.000 nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari e delle alberature (Piano operativo articolo 16.6) Eventuali prescrizioni per la realizzazione del manufatto potranno essere inserite nella Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano, Scheda 47 .

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
47	non schedato	Noce Strada Noce	Ambito del Virginio 1A Crinale di Noce Aree di protezione paes/stor/amb Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	○ catasto leopoldino ○ catasto d'impianto ● C. T. R. / recente

classificazione tipologica	stato di conservazione / destinazione
annesso	Tettoie di pertinenza del Tennis dell'Ugo

caratteristiche / elementi di pregio	elementi di degrado
Tennis dell'Ugo	



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 18I - Annesso. È ammesso inoltre l'adeguamento funzionale per migliorare la struttura sportiva, con ristrutturazione e ampliamento di 40 mq di SUL.

Fig. 12. La scheda n.47 nella versione modificata

6 VILLA NALDINI DEL RICCIO

Si tratta di un complesso immobiliare articolato intorno alla grande villa/fattoria, classificata come bene culturale e architettonico, intorno alla quale vi sono edifici produttivi che possono essere modificati con interventi di ristrutturazione e trasformati in turistico-ricettivo (Scheda 98 (villa) Scheda 99 (complesso produttivo))

LO STATO DEI LUOGHI

Si tratta di un complesso immobiliare esistente, 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 ora 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.

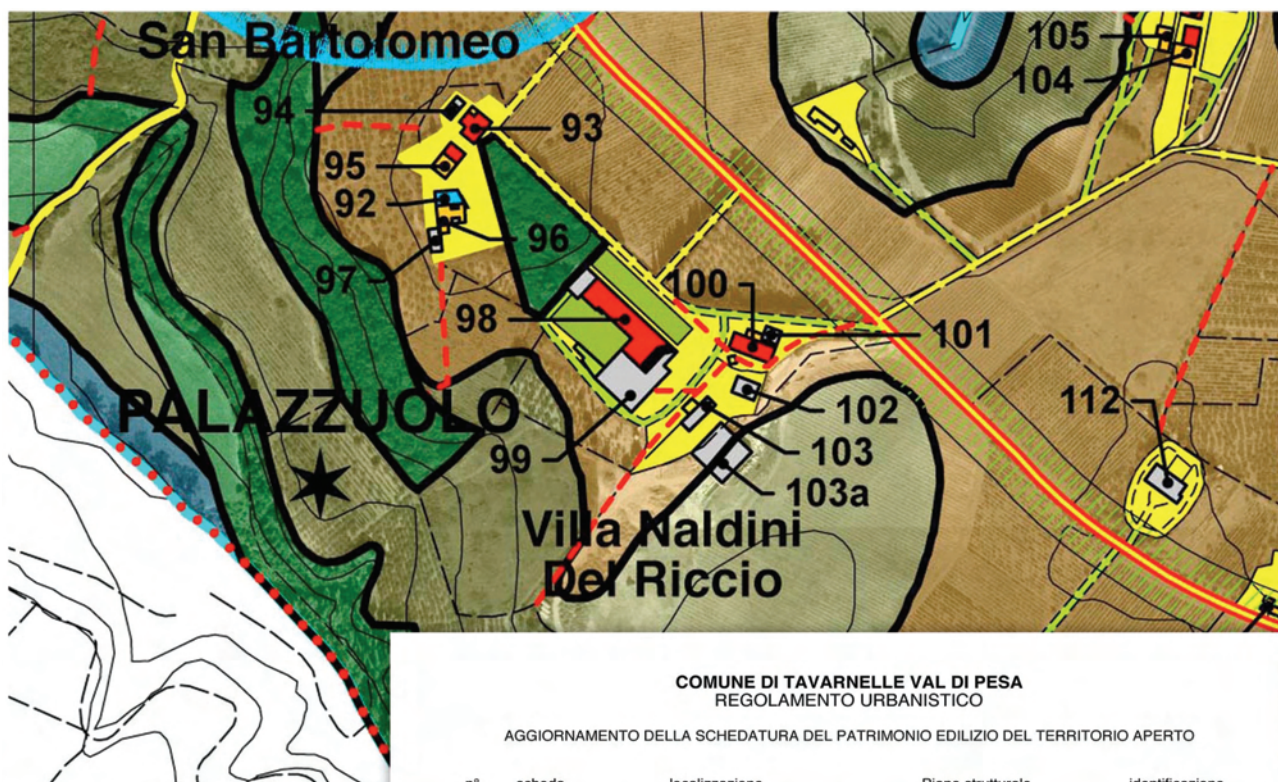
Il complesso si colloca a Palazzuolo, nel crinale di Noce e fa dunque parte del Paesaggio dei crinali e del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

Si determina 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 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.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

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. Come già evidenziato in precedenza, nel Piano strutturale si danno indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, e dalla condizione geomorfologica di crinale storico insediato. In particolare la realizzazione dell'intervento è consentita all'interno del resede individuato in cartografia in scala 1/10.000 nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari e delle alberature (Piano operativo articolo 16.6) Eventuali prescrizioni



1:5.000

per la realizzazione del manufatto potranno essere inserite nella Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano, Scheda 98 e 99.

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
99	G.30.2	Palazzolo Villa Naldini Del Riccio, Strada Palazzolo 35-40	Ambito del Virginio 1A Crinale di Noce Ville e castelli	☒ catasto leopoldino ☐ catasto d'impianto ☐ C. T. R. / recente

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio produttivo	Mobilificio
---------------------	-------------

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

Capannone recente con copertura a volta in eternit	
--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 181 - Edificio produttivo.
Oltre a quanto indicato nell'articolo è ammessa l'attività turistico-ricettiva, collegata alla Villa Naldini-Del Riccio

Fig. 12. Sopra, Villa Naldini del Riccio nella tavola del nuovo RU; a destra, la scheda n.99 - relativa ai capannoni produttivi addossati alla villa

7 STRADA PALAZZUOLO

Si tratta di un 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).

LO STATO DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare è costituito da due edifici, per i quali è chiara l'impronta tipologica, e da un terzo che li unisce, realizzato per motivi funzionali all'attività produttiva. 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.

Infatti nel Piano strutturale il complesso edificato si colloca nel Subsistema dei Crinali e dei fondavalle della Pesa, nel crinale di Noce e fa dunque parte del Paesaggio dei crinali e del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalente.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

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.

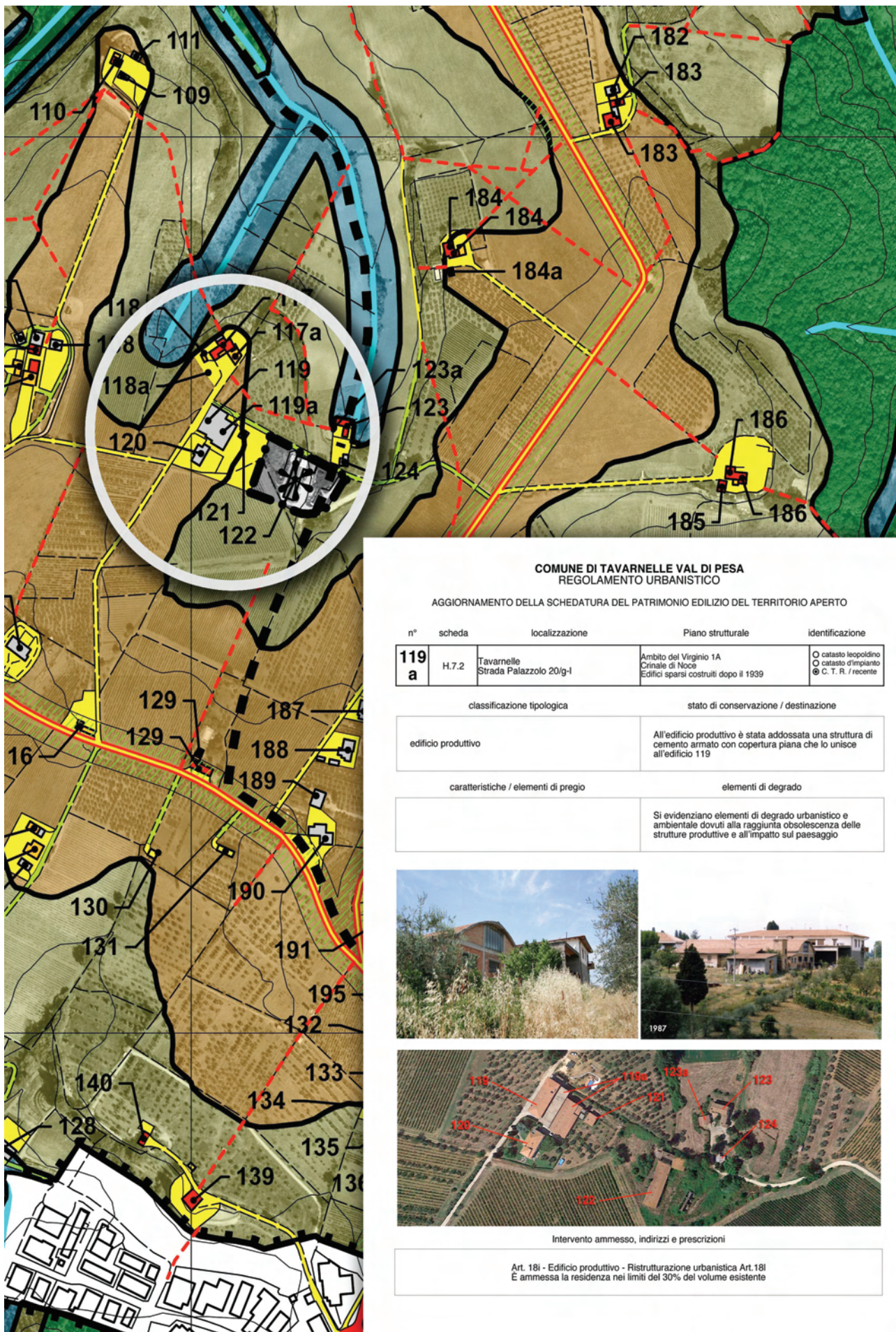
La trasformazione dovrà avvenire nell'ambito del resede individuato in cartografia, e il progetto dovrà considerare comunque in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica, organizzando gli spazi verdi e liberi di pertinenza, sia per il complesso delle 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.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

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.

Come già evidenziato in precedenza, nel Piano strutturale si danno indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. In particolare la realizzazione dell'intervento è consentita all'interno del resede individuato in cartografia in scala 1/10.000 nel rispetto della struttura morfologica e degli eventuali allineamenti del tessuto agrario, dei filari e soprattutto delle alberature (Piano operativo articolo 16.6) Eventuali prescrizioni per la realizzazione del manufatto potranno essere inserite nella Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano (Schede 119, 119a).

Fig. 13. Nella pagina a fronte, gli edifici 119-119a nella tavola del nuovo RU e la scheda n.119a modificata



8 CASTELLO DEL NERO

Si tratta di un complesso immobiliare articolato intorno alla grande villa Del Nero Torrigiani, considerata come bene culturale e architettonico, ristrutturata come Albergo / Resort esclusivo a Cinque stelle (Scheda 769-769a-770-770a).

LO STATO DEI LUOGHI

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 comunque 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 (vedi: www.castellodelnero.com)

Nel Piano strutturale il complesso edificato e l'ampio resede con giardino, attrezzature e servizi vari si colloca nel Subsystema 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.

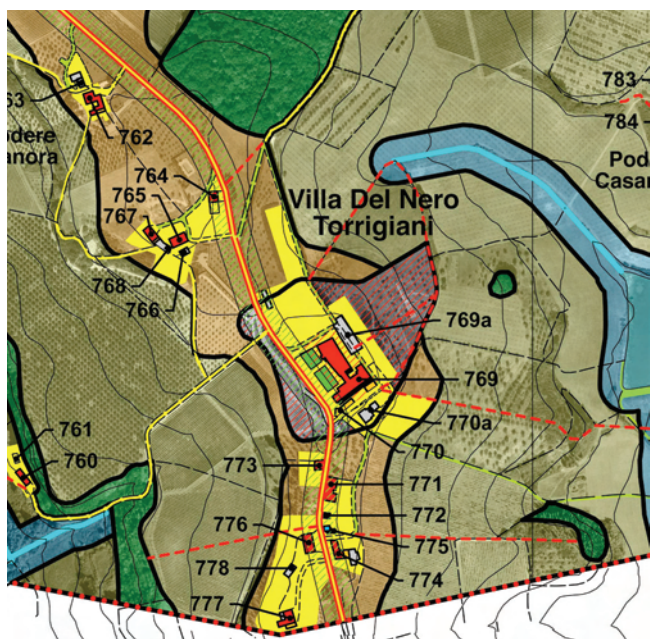
MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

Il complesso turistico-ricettivo ha raggiunto un notevole livello qualitativo e successo di mercato, comunque 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 quindi quella di realizzare un nuovo manufatto con destinazioni di completamento delle 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 all'interno del resede individuato in cartografia in scala 1/10.000, nella porzione esterna a quella definita Area di protezione paesistica, che si presenta fra l'altro priva degli elementi caratteristici indicati nel morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.

Il progetto dovrà considerare comunque in modo unitario e integrale 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.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

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



**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 fondovalli dell'Elsa (Subsist. 2) Aree di protezione paes/stor/amb Ville e castelli	☒ catasto leopoldino ☐ 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.

culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004).

Come già evidenziato in precedenza, nel Piano strutturale si danno indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, e dalla condizione geomorfologica di crinale storico insediato. In particolare la realizzazione dell'intervento è consentita all'interno del resede, individuato in cartografia in scala 1/10.000, nella porzione esterna all'Area di protezione paesistica, ben individuata in quanto separata da un percorso rurale secondario. Obbligatorio è il rispetto della struttura morfologica, degli allineamenti del tessuto agrario, e delle alberature che qui risultano assai rade (Piano operativo articolo 16.6)

Buona parte del nuovo volume è previsto seminterrato o interrato, mentre eventuali prescrizioni per la realizzazione del manufatto potranno essere inserite nella Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano.

*Fig. 14 (sopra):
Castello del Nero nella tavola
del nuovo RU*

*Fig.15 (sotto):
La scheda n.769 del patrimonio
edilizio extraurbano, modificata
secondo le nuove previsioni*

9 RISTORANTE "AL MACERETO"

Si tratta di un insediamento di recente edificazione, in origine destinato al tiro al piccione, poi trasformato in ristorante.

LO STATO DEI LUOGHI

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.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

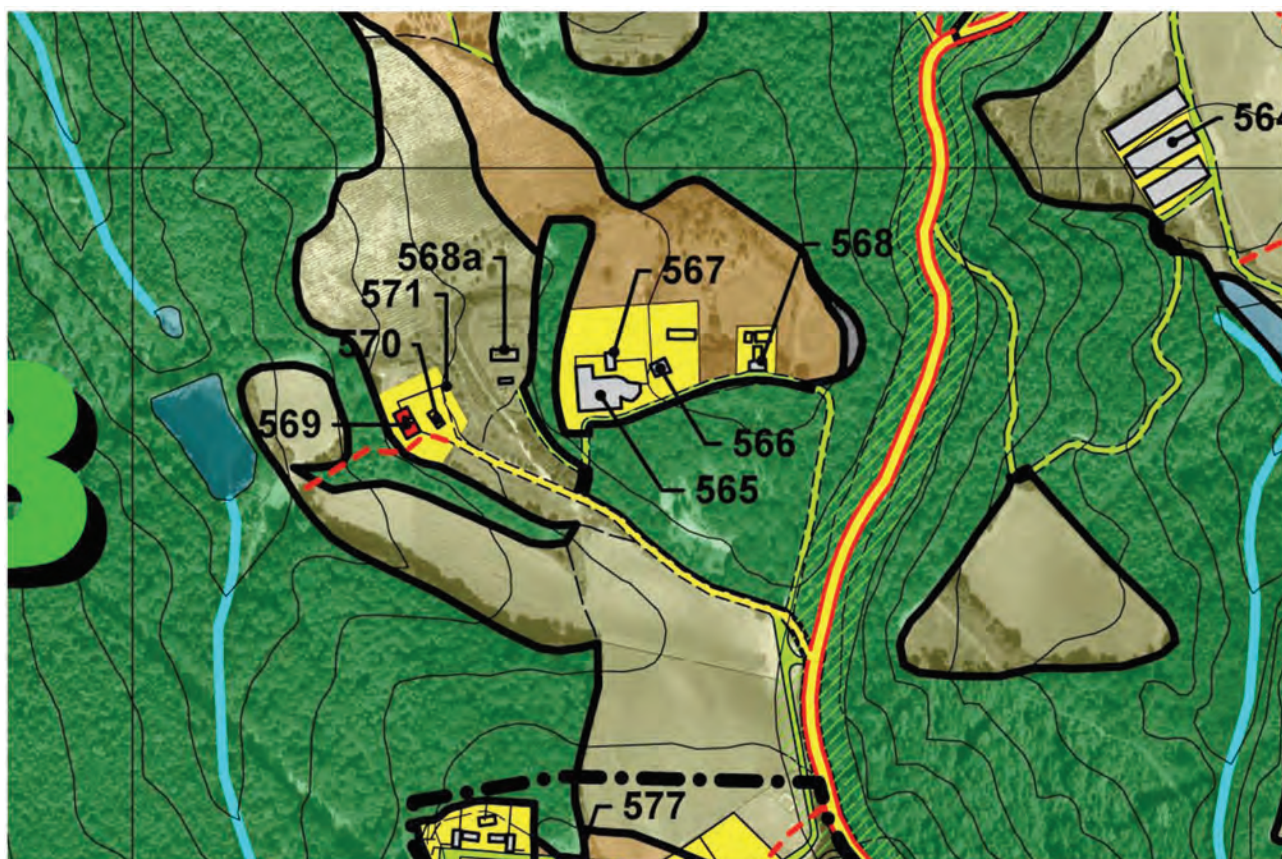
Il motivo dell'intervento è quello di reagire alla tendenza all'abbandono delle strutture edificate e, di conseguenza, al territorio circostante, sottoposto più che ad una naturalizzazione ad un inselvaticamento caratterizzato da specie arboree e arbustive infestanti che non qualificano i luoghi. Si 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 individuato in cartografia in scala 1/10.000 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 l'appropriato rapporto con il contesto e con l'ambiente boscato limitrofo.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

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.

Come già evidenziato in precedenza, nel Piano strutturale si danno indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti, e dalla condizione geomorfologica di crinale, pur secondario, insediato. In particolare la realizzazione dell'intervento è consentita all'interno del resede individuato in cartografia in scala 1/10.000 nel rispetto della struttura morfologica e degli eventuali allineamenti del tessuto agrario, dei filari e soprattutto delle alberature (Piano operativo articolo 16.6) Eventuali prescrizioni per la realizzazione del manufatto potranno essere inserite nella Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano (Schede 565, 566, 567, 568, 568a)



1:3.000

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
565	non schedato	Sambuca Strada del Canaglia	Ambito della Pesa 1B I cerni di San Donato e Matricolo Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	○ catastato leopoldino ○ catastato d'impianto ● C. T. R. / recente

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

fabbricato recente non residenziale

Ristorante

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 18g - Fabbricato recente residenziale.
Sono ammesse le destinazioni turistico-ricettiva, RSA con somministrazione di alimenti e bevande, Ristorante-bar anche con recupero delle superfici utili esistenti.
Inoltre è ammesso un ampliamento di mq 500 di SUL, sempre da collocarsi all'interno del residuo.

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
566	non schedato	Sambuca Strada del Canaglia	Ambito della Pesa 1B I cerni di San Donato e Matricolo Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	○ catastato leopoldino ○ catastato d'impianto ● C. T. R. / recente

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

annesso

Annesso del ristorante

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 18i - Annesso collegato alle destinazioni indicate nella scheda precedente

Fig. 16. Sopra, il ristorante Al Macereto nella tavola del nuovo RU; sotto, le schede n.565 e 566

Si tratta di un complesso di edifici agricoli recenti, in San Donato, strada di Conio 21, non più utilizzati e di grandi dimensioni (schede 866, 867, 868)

LO STATO DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare, subito all'esterno dell'UTOE 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.

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. Ffa parte del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI NELL'IPOTESI PROGETTUALE

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 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 l'appropriato rapporto con il contesto e con l'ambiente boscato limitrofo.

CONFORMITÀ ALLE PREVISIONI DEL PIT

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.

Come già evidenziato in precedenza, nel Piano strutturale si danno indirizzi in linea con il Piano paesaggistico e, di conseguenza, il Piano operativo condivide gli obiettivi generali e le indicazioni per le azioni che attengono al morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti. In particolare la realizzazione dell'intervento è consentita all'interno del resede individuato in cartografia in scala 1/10.000 nel rispetto della struttura morfologica e degli eventuali allineamenti del tessuto agrario, dei filari e soprattutto delle alberature (Piano operativo articolo 16.6) Eventuali prescrizioni per la realizzazione del manufatto potranno essere inserite nella Schedatura del patrimonio edilizio extraurbano (Schede 866, 867, 868).

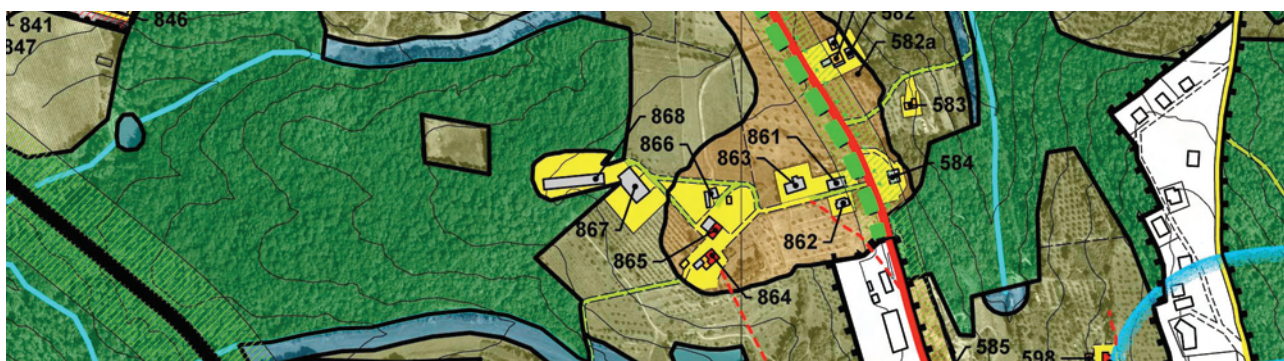


Fig. 17. I capannoni di Strada di Conio nella nuova tavola in scala 1:10.000

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
REGOLAMENTO URBANISTICO

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

n°	scheda	localizzazione	Piano strutturale	identificazione
867	O.44.4	San Donato Strada di Conio 21	Crinali e fondovalli dell'Elsa (Subsist. 2) Edifici sparsi costruiti dopo il 1939	☐ catasto leopoldino ☐ catasto d'impianto ☒ C. T. R. / recente

classificazione tipologica

stato di conservazione / destinazione

edificio ad uso agricolo / capannone agricolo	
---	--

caratteristiche / elementi di pregio

elementi di degrado

--	--



Intervento ammesso, indirizzi e prescrizioni

Art. 18h - Edificio ad uso agricolo / capannone agricolo.
È ammesso il cambio di destinazione in commerciale e produttivo.

Fig. 18. La scheda n. 867 modificata

